

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.9/18

nemovité věci pozemkových parcel orné půdy určených pro výstavbu rodinných domů vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha - východ

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.,
insolvenční dlužník INTERINVEST Praha s.r.o.
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
nemovitých věcí pozemkových parcel orné půdy
určených pro výstavbu rodinných domů vedených
na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč, obec Zeleneč, okres
Praha - východ za účelem insolvenčního řízení

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. podle stavu ke dni 12.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

ocenit obvyklou cenou nemovitých věcí pozemkových parcel orné půdy určených pro výstavbu rodinných domů vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha - východ

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemkové parcely orné půdy určené pro výstavbu rodinných domů vedené na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha - východ
Adresa předmětu ocenění:	Zeleneč 250 91 Zeleneč
LV:	1639
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Zeleneč
Katastrální území:	Zeleneč
Počet obyvatel:	3 173

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2018 bez přítomnosti jiné osoby. Byla učiněna návštěva u starosty obce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Praha - východ ze dne 22.8.2017 pro k.ú. Zeleneč LV 1639 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- pořízená kopie katastrální mapy pozemkových parcel v M 1:2000
- provedení cenové analýzy druhu nemovité věci v daném místě a aktuálním čase
- prohlídka lokality položení pozemkových parcel
- skutečnosti a informace získané na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN KÚ Praha východ pro k.ú. Zeleneč, LV 1639 je vlastníkem předmětných pozemkových parcel:

ZET-KOMPONENT s.r.o., Ocelářská 1354/35, 190 00 Praha 9, IČ: 27135454

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovitých věcí pozemkových parcel orné půdy vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč předložil objednatel výše uvedené podklady. Zpracovatel posudku provedl další šetření za účelem získání potřebných informací o statutu a využitelnosti oceňovaných pozemkových parcel dle geodetických podkladů. Dále byla uskutečněna návštěva na OÚ Zeleneč a pohovor se starostou obce o celkovém vývoji a stávajícím vztahu obce k celému developerskému projektu. Z těchto šetření a z geodetických podkladů je jasné, že oceňované pozemkové parcely orné půdy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů předchoze vydanými veřejně právními doklady /územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí k výstavbě jednotlivých inženýrských sítí atd.../. Pozemkové parcely jsou položeny v zastavitelném území k.ú. Zeleneč v jejím jihozápadním segmentu a jsou součástí uceleného developerského projektu výstavby rodinných domů, obslužných

komunikací a inženýrských sítí. Okrsek developerského projektu má v celku téměř čtvercový půdorys, rodinné domy postaveny ze tří stran po jeho obvodě tak i uvnitř. Oceňované pozemkové parcely se nacházejí převážně na severní okraji území okrsku a ve dvou lokalitách i uvnitř, dnes již mezi stávajícími stavbami rodinných domů, které jsou běžně užívány jejich vlastníky.

Z toho vyplývá, že jak obslužné komunikace tak i v nich položené inženýrské sítě musí být uvedeny do trvalého užívání a spravovány příslušnými správci sítí.

Oceňované pozemkové parcely orné půdy jsou tedy položeny v zastavitelném území obce Zeleneč. Nezastavěné pozemkové parcely tvoří v developerském projektu tři ucelené shluky pozemkových parcel. Na severním konci podélný pruh parcel ve směru východ - západ /16 parcel/, uprostřed zástavby stávajících rodinných domů/6 parcel/ a na jižním okraji /4 parcely/. Nezastavěné pozemkové parcely jsou plně napojeny na inženýrské sítě obce, samozřejmě je třeba projednat napojení konkrétních nových staveb na jednotlivé páteřní inž. sítě /potrubí přípojek vyvedena na jednotlivé parcely, elektro a plynovod do odběrných míst.

Nutno poznamenat, že pozemkové parcely jsou zavezeny zeminou a zbytky po předchozích stavbách, není proveden zemní odhlučňovací val, který má být nasypán na pozemkové parcele p.č. 107/10 jako podmínka užívání rodinných domů postavených na pozemkových parcelách sousedících s valem /odhlučnění provozu železniční tratě/.

Pozemkové parcely byly získány stávajícím vlastníkem na základě Kupní smlouvy z roku 2014.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Pozemkové parcely v k.ú. Zeleneč na LV 1639, popis

Popis pozemkových parcel:

Pozemkové parcely jsou popsány v předchozích odstavcích znaleckého posudku. Jde o pozemkové parcely orné půdy určené v předchozích řízeních pro výstavbu rodinných domů.

Druh a výměry pozemkových parcel:

- orná půda p.č. 107/14	885 m ²
- „-“ 107/15	423 m ²
- „-“ 107/18	485 m ²
- „-“ 107/19	352 m ²
- „-“ 107/20	353 m ²
- „-“ 107/21	351 m ²
- „-“ 107/22	353 m ²
- „-“ 107/23	540 m ²
- „-“ 107/24	540 m ²
- „-“ 107/25	352 m ²
- „-“ 107/26	352 m ²
- „-“ 107/27	542 m ²

-	-,-	107/28	540 m2
-	-,-	107/29	353 m2
-	-,-	107/30	352 m2
-	-,-	107/31	352 m2
-	-,-	107/32	701 m2
-	-,-	107/55	279 m2
-	-,-	107/56	286 m2
-	-,-	107/65	288 m2
-	-,-	107/66	286 m2
-	-,-	107/67	287 m2
-	-,-	107/68	287 m2
-	-,-	107/79	320 m2
-	-,-	107/80	287 m2
-	-,-	107/81	287 m2
-	-,-	107/82	287 m2

celkem 10.180 m2

2. Výpočet obvyklé ceny, způsob ocenění - zdůvodnění

Způsob ocenění

Pozemkové parcely budou oceněny obvyklou cenou porovnáním na základě provedené realitní analýzy v daném místě a aktuálním čase /léta 2013 - 2014/ za použití elektronických médií v oblasti trhu s nemovitostmi a realitní veřejností - realitní kanceláře. Ostatní známé metody ocenění nejsou pro tento typ nemovité věci vhodný pro jejich malou vypovídací hodnotu v souvislosti s trhem nemovitých věcí.

Pro cenovou analýzu - statistiku prodejů porovnatelných pozemkových parcel určených pro bytové účely bylo použito výpisu z listin na příslušném KÚ Praha - východ. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu časové prodlevy od nákupu /prodeje/ pozemkových parcel v dubnu 2014 k datu ocenění. Navíc tento způsob zabezpečuje informaci o obvyklých cenách již provedených - uskutečněných prodejů pozemkových parcel, nikoliv o nabídkových cenách před prodeji nemovitých věcí.

V listinách uložených na KÚ Praha - východ bylo pro toto časové údobí a druh pozemkových parcel nalezeno celkem 30 Kupních smluv o prodeji porovnatelných pozemkových parcel v k.ú. Zeleneč. Z těchto 30 případů bylo možno pro daný úkol použít jen 13 kupních smluv, u ostatních kupních smluv nebyla prodejní cena rozdělena na cenu pozemku a cenu na něm postaveného rodinného domu. Pro daný úkol použité případy prodejů nemovitých věcí pozemkových parcel a rodinných domů jde o nemovité věci pozemkových parcel a rodinných domů právě v daném území jednoho developerského záměru, tedy pro účel ocenění pozemkových parcel jednoznačně nejvhodnější a účinné.

V následující porovnávací tabulce jsou uvedeny prodeje pozemkových parcel orné půdy a na nich výstavbou rodinných domů vzniklých pozemkových parcel zastavěné plochy prodaných insolvenčním dlužníkem kupujícím - novým vlastníků.

lokalita /místo/ druh poz. parcel	výměra pozemku /v m2/	prodejní cena /v tis. Kč/	cena za 1m2 pozemku /v Kč/
Praha - východ			
k.ú. Zeleneč			
orná půda p.č. 107/33	511		
zast. plocha p.č. 1191	104	2 180	3 545
orná půda p.č. 107/35	450		
zast. plocha p.č. 1193	104	2 100	3 790
orná půda p.č. 107/36	391		
zast. plocha p.č. 1194	105	2 008	4 048
orná půda p.č. 107/37	342		
zast. plocha p.č. 1195	105	2 350	5 257
orná půda p.č. 107/39	347		
zast. plocha p.č. 1196	104	2 400	5 321
orná půda p.č. 107/40	354		
zast. plocha p.č. 1197	105	2 300	5 010
orná půda p.č. 107/41	361		
zast. plocha p.č. 1198	106	2 500	5 353
orná půda p.č. 107/57	193		
zast. plochy p.č. 1183	94	1 526	5 317
orná půda p.č. 107/58	191		
zast. plocha p.č. 1184	95	1 500	5 245
orná půda p.č. 107/59	192		
zast. plocha p.č. 1185	94	1 450	5 070
orná půda p.č. 107/60	192		
zast. plocha p.č. 1186	95	1 450	5 052
orná půda p.č. 107/78	198		
zast. plocha p.č. 1189	94	1 526	5 226
orná půda p.č. 107/83	193		
zast. plocha p.č. 1188	94	1 811	6 310
celkem	4 914	25 101	
průměrná prodejní cena pozemků			4 965

Výpočet:

- oceňované pozemkové parcely orné půdy a zastavěné plochy vedené na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč

$$10.180 \text{ m}^2 * 4.965,- \text{ Kč/m}^2 = 50.543.700,- \text{ Kč}$$

Takto získaná obvyklá cena nemovitých věcí pozemkových parcel se upraví z důvodu, že při převodu vlastnictví k nemovitým věcem je třeba uvažovat s náklady s tím související tj. na provize realitním makléřům, právní služby, poplatky, daně. Pro pozemky se uvažuje o míře nákladů na 5 %, potom:

$$50.543.700,- \text{ Kč} * /1,00-0,05/ = 48.016.515,- \text{ Kč.}$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník byl jediným vlastníkem pozemkových parcel vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč určených pro výstavbu rodinných domů. Proto se výše stanovená obvyklá cena oceňovaných pozemkových parcel nebude dále z tohoto důvodu upravovat /prodej celého vlastnictví, nikoliv minoritního podílu/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOU VĚCÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o oceňovaných pozemkových parcelách vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč se konstatuje, že na pozemkové parcely jsou uvalena mimo toto insolvenční řízení ještě věcná břemena související s energetickým vedením ele. proudu. Tyto právní závady mají vliv na stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pozemkových parcel.

Ocenění věcných břemen

Jako již bylo uvedeno na pozemkové parcely vedené na LV 1639 jsou uvalena dvě věcná břemena pro poskytovatele ele. proudu a to ČEZ Distribuce a.s. s právem zřízení, provozování, opravování a udržování součást distribuční soustavy dle uzavřené smlouvy a v rozsahu vymezeném geometrickým plánem. Věcná břemena jsou stejného charakteru a jsou zřízena vždy na ucelené území pozemkových parcel.

Jelikož jde o zřízení věcných břemen souvisejících s energetickou stavbou kdy nejde o zřízení trvalé služebnosti ani pravidelně se opakující užívání a nelze tedy objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv vlastníka nemovité věci pozemku se doporučuje použít ustanovení § 16b odst. 5 a ocenit věcné břemeno částkou 10.000,- Kč. Protože jde o uvalení dvou stejných věcných břemen, potom je jejich ocenění 20.000,- Kč.

Obvyklá cena pozemkových parcel určených pro výstavbu rodinných domů vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč po odečtu ceny věcných břemen bude **47.996.515,- Kč.**

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním navrhuje, aby obvyklá cena pozemkových parcel orné půdy určených pro výstavbu rodinných domů vedených na LV 1639 pro k.ú. Zeleneč byla určena k datu podání znaleckého posudku na částku

47,996.515,- Kč

tj. slovy: čtyřicetšedmmilionůdevětsetdevadesátšesttisícpětsetpatnáct korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Praha - východ ze dne 22.8.2018 pro k.ú. Zeleneč LV 1639
- informační mapa položení obce Zeleneč
- kopie katastrální mapy k.ú. Zeleneč v lokalitě položení pozemkových parcel v M 1:100
- kupní smlouvy prodaných pozemků v k.ú. Zeleneč v roce 2013 a 1. čtvrtletí roku 2014

V Praze 24.3.2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.9/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.9/18.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2017 12:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

území: 792781 Zeleneč

List vlastnictví: 1639

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

astník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
astnické právo		
ZET - KOMPONENT s.r.o., Ocelářská 1354/35, Libeň, 19000 Praha 9	27135454	

nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
107/10	2436	orná půda		zemědělský půdní fond
107/14	885	orná půda		zemědělský půdní fond
107/15	423	orná půda		zemědělský půdní fond
107/18	485	orná půda		zemědělský půdní fond
107/19	352	orná půda		zemědělský půdní fond
107/20	353	orná půda		zemědělský půdní fond
107/21	351	orná půda		zemědělský půdní fond
107/22	353	orná půda		zemědělský půdní fond
107/23	540	orná půda		zemědělský půdní fond
107/24	540	orná půda		zemědělský půdní fond
107/25	352	orná půda		zemědělský půdní fond
107/26	352	orná půda		zemědělský půdní fond
107/27	542	orná půda		zemědělský půdní fond
107/28	540	orná půda		zemědělský půdní fond
107/29	353	orná půda		zemědělský půdní fond
107/30	352	orná půda		zemědělský půdní fond
107/31	352	orná půda		zemědělský půdní fond
107/32	701	orná půda		zemědělský půdní fond
107/55	279	orná půda		zemědělský půdní fond
107/56	286	orná půda		zemědělský půdní fond
107/65	288	orná půda		zemědělský půdní fond
107/66	286	orná půda		zemědělský půdní fond

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2017 12:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

území: 792781 Zeleneč

List vlastnictví: 1639

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

107/67	287 orná půda	zemědělský půdní fond
107/68	287 orná půda	zemědělský půdní fond
107/79	320 orná půda	zemědělský půdní fond
107/80	287 orná půda	zemědělský půdní fond
107/81	287 orná půda	zemědělský půdní fond
107/82	287 orná půda	zemědělský půdní fond
119/9	11 zahrada	zemědělský půdní fond

právní vztahy jsou dotčeny změnou

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

o vztahu

právního vztahu pro

Povinnost k

věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy podle čl. III. smlouvy a v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 1059-967/2013

EZ Distribuce, a. s., Teplická
74/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 107/18	V-12901/2014-209
Parcela: 107/19	V-12901/2014-209
Parcela: 107/20	V-12901/2014-209
Parcela: 107/21	V-12901/2014-209
Parcela: 107/22	V-12901/2014-209
Parcela: 107/23	V-12901/2014-209
Parcela: 107/24	V-12901/2014-209
Parcela: 107/25	V-12901/2014-209
Parcela: 107/26	V-12901/2014-209
Parcela: 107/27	V-12901/2014-209
Parcela: 107/28	V-12901/2014-209
Parcela: 107/29	V-12901/2014-209
Parcela: 107/30	V-12901/2014-209
Parcela: 107/31	V-12901/2014-209
Parcela: 107/32	V-12901/2014-209

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6006062/2 ze dne 24.06.2014.
Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2014. Zápis proveden dne 04.09.2014.

V-12901/2014-209

Zápis k 13.08.2014 10:04

věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy podle čl. III. smlouvy a v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 1063-231/2014

EZ Distribuce, a. s., Teplická
74/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 107/55	V-12905/2014-209
Parcela: 107/56	V-12905/2014-209
Parcela: 107/65	V-12905/2014-209
Parcela: 107/66	V-12905/2014-209
Parcela: 107/67	V-12905/2014-209
Parcela: 107/68	V-12905/2014-209
Parcela: 107/79	V-12905/2014-209

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 2



HOŠTKA

GHKO Kokořínsko

ROUDNICE nad Labem

STETÍ

LIBECHOV

MELNÍK

NERATOVICE

KRALUPY nad Vltavou

OPOLENÁ VODA

KOSTELEČ nad Labem

BRANDÝS nad Labem-STARÁ BOLESLAV

PRAHA



