



Ing. Ivana Markovská

soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,
stavby průmyslové a stavby zemědělské

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1545-2017

o ceně obvyklé pozemku par.č.1350 o celkové výměře 3055 m², vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Byšice, katastrální území Byšice, okres Mělník, vše zapsané na LV č.111



Objednavatel znaleckého posudku:

KOVA Group a.s.
nám.Kinských 76/7
150 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby insolvenčního řízení **KSPH 67 INS 18273/2016**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.11.2017 posudek vypracovala:

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 6.11.2017

Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky	3
3	Definice základních pojmů.....	3
4	Metody stanovení ceny obvyklé.....	4
5	Informace o nemovitosti	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	6
8	Vlastnické a evedenční údaje.....	6
9	Dokumentace a skutečnost	6
10	Celkový popis nemovitosti.....	7
B	Znalecký posudek	8
1	Porovnávací metoda	8
C	Rekapitulace	11
1	Stanovení ceny obvyklé	11
D	Znalecká doložka	11
E	Přílohy.....	12

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé pozemku par.č.1350 o celkové výměře 3055 m², vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Byšice, katastrální území Byšice, okres Mělník, vše zapsané na LV č.111.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření tedy ke dni 2.11.2017.

2. Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

3. Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Půžitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

4. Metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m² podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

5. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek par.č.1350
Adresa předmětu ocenění:	Mladoboleslavská 277 32 Byšice
LV:	111
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Byšice
Katastrální území:	Byšice
Počet obyvatel:	1 307

6. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.11.2017.

7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Údaje sdělené zástupcem objednatele Bc.Janou Voskovou

Podklady získané zhotovitelem:

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.111, katastrální území Byšice ze dne 1.11.2017
- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových údajích vedených v katastru nemovitostí (databáze CUZK)

8. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Milan Sládeček, Na Výsluní 3194, 276 01 Mělník, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Milan Sládeček, Na Výsluní 3194, 276 01 Mělník, vlastnictví: výhradní

9. Dokumentace a skutečnost

Pro posouzení nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Lokalizace pozemku byla určena pomocí aplikace ikatastr2 pro přístroje iPhone. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

10. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek par.č.1350 o celkové výměře 3055 m², vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Byšice, katastrální území Byšice, okres Mělník, vše zapsané na LV č.111. Jedná se o mírně svažité téměř obdélníkový pozemek s přístupem po nezpevněné komunikaci v blízkosti ul.Mladoboleslavská. Pozemek je nezastavěný a územním plánem zařazen do ploch pro bydlení v rodinných domech. V současné době je pozemek volný, zatravněný. Z jižní části tvoří hranici pozemku zděná zeď, která odděluje pozemek s výstavbou nového rodinného domu. V obci je veřejný vodovod, kanalizace i zemní plyn. Napojení na tyto inženýrské sítě u oceňovaného pozemku je třeba projednat s příslušnými úřady. Obec Byšice má základní občanskou vybavenost.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

V katastru nemovitostí byly nalezeny kupní smlouvy na obdobné nemovitosti, které byly uzavřeny v roce 2016 a 2017. Pro upřesnění ceny obvyklé byla použita i nabídka realitních kanceláří na síti internet.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek par.č.1350, k.ú.Byšice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	3 055,00 m ²

Pro porovnání byly nalezeny v katastru nemovitostí pozemky, které jsou územním plánem zařazeny do stejného území k zastavění jako oceňovaný pozemek.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek par.č.208/5, k.ú.Byšice			
Lokalita:	obec Byšice, k.ú.Byšice			
Popis:	V cenových údajích vedených v katastru nemovitostí z kupní smlouvy V-3375/2016-206 ze dne 26.4.2016 byla zjištěna cena pozemku par.č.208/5 o celkové výměře 602 m ² . Pozemek je dle územního plánu zařazen do území BV - bydlení v rodinných domech, venkovské.			
Pozemek:	602,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita				1,00
K2 Velikost				0,80
K3 Tvar pozemku				1,00
K4 Inženýrské sítě				0,95
K5 Zdroj nabídky				1,00
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
430 898	602	716	0,76	544



Zdroj: CUZK

Název:	Pozemek par.č.861/101,k.ú. Byšice			
Lokalita:	obec Byšice, k.ú.Byšice			
Popis:	V cenových údajích vedených v katastru nemovitostí z kupní smlouvy V-3974/2016-206 ze dne 18.5.2016 byla zjištěna cena pozemku par.č.861/101 o celkové výměře 978 m ² . Pozemek je dle územního plánu zařazen do území BV -			

bydlení v rodinných domech, venkovské.				
Pozemek:	978,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Velikost		0,85		
K3 Tvar pozemku		1,00		
K4 Inženýrské sítě		0,95		
K5 Zdroj nabídky		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
390 000	978	399	0,81	322



Zdroj: CUZK

Název:	Pozemky z LV č.1354, k.ú.Byšice			
Lokalita:	obec Byšice, k.ú.Byšice			
Popis:	V cenových údajích vedených v katastru nemovitostí z kupní smlouvy V-5096/2016-206 ze dne 16.6.2016 byla zjištěna cena pozemku par.č.786/6 o celkové výměře 1018 m ² , pozemku par.č.786/7 o celkové výměře 1018 m ² , pozemku par.č.786/8 o celkové výměře 1018 m ² , pozemku par.č.786/9 o celkové výměře 1018 m ² , pozemku par.č.786/10 o celkové výměře 1018 m ² , pozemku par.č.786/11 o celkové výměře 1018 m ² , pozemku par.č.786/15 o celkové výměře 1011 m ² . Pozemky je dle územního plánu zařazeny do území BV - bydlení v rodinných domech, venkovské. Pozemek par.č.786/15 slouží jako přístupová komunikace k jednotlivým pozemkům.			
Pozemek:	7 119,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita		1,00		
K2 Velikost		1,00		
K3 Tvar pozemku		1,00		
K4 Inženýrské sítě		1,00		
K5 Zdroj nabídky		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 544 000	7 119	357	1,00	357



Zdroj: CUZK

Název:	Pozemek par.č.290, k.ú.Byšice			
Lokalita:	obec Byšice, k.ú.Byšice			
Popis:	V cenových údajích vedených v katastru nemovitostí z kupní smlouvy V-2189/2017-206 ze dne 8.3.2017 byla zjištěna cena pozemku par.č.290 o celkové výměře 1134 m ² . Pozemek je dle územního plánu zařazen do území BV - bydlení v rodinných domech, venkovské.			
Pozemek:	1 134,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Lokality	1,00
K2 Velikost	0,85
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	0,90
K5 Zdroj nabídky	1,00



Zdroj: CUZK

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
700 000	1 134	617	0,77	472

Název: Prodej stavebního pozemku 1 027 m²**Lokalita:** Byšice, okres Mělník

Popis: Parcela určená územním plánem obce k zástavbě rodinnými domy. Poloha- okraj obce při výjezdu směr Ml. Boleslav, v nově vznikající části RD, celý pozemek rovinný, dobrá orientace ke světovým stranám. Veřejné inženýrské sítě- nutno zřídit připojovací místa na elektro, plyn a vodu z páteřní řádu ve spolupráci s vlastníkem sousedních pozemků; nutný podíl na vybudování příjezdové komunikace. Plocha pozemku cca 1027 m². Lokalita- větší obec mezi Mělníkem a Mladou Boleslaví, cca 40 km od Prahy

Pozemek: 1 027,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Velikost	0,85
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
410 800	1 027	400	0,77	306

Minimální jednotková porovnávací cena	306 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	400 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	544 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	400 Kč/m ²
Výměra pozemku	3 055,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	1 222 000 Kč

C. REKAPITULACE

Stanovení ceny obvyklé

Stanovení ceny obvyklé pozemku par.č.1350 o celkové výměře 3055 m², vedeného v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Byšice, katastrální území Byšice, okres Mělník, vše zapsané na LV č.111.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek par.č.1350, k.ú.Byšice

1 222 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 222 000 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena
1 222 000 Kč
slovy: Jedenmiliondvěstědvacetdvatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

V Praze 6.11.2017

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1545-2017 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 111 ze dne 1.11.2017	3
Snímek katastrální mapy	1