

ZNALCKÝ POSUDEK



číslo položky: 019510/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - pozemku p.č. 1208/68 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 13 m², vedeného na LV č. 1496 v k.ú. Jirny.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Číslo posudku v evidenci znalce: 123/2025

Zadavatel: Mgr. Lukáš Stoček - LEGAL INS v.o.s - insolvenční správce KZ stavba s.r.o.,
IČ: 19863152
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: nebylo přiděleno

OBVYKLÁ CENA	240 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 16 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.03.2025

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 3.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č. 1208/68 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 13 m², vedeného na LV č. 1496 v k.ú. Jirny. Výše uvedená nemovitá věc je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj a Katastrálního pracoviště Praha-východ ke dni 3.3.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

Nemovitá věc je užívána v souladu s jejím určením.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 03.03.2025 za přítomnosti člena Znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o:

- Katastr nemovitostí pro nalezení cenových údajů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archiv realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitých věcí
- Informace od zadavatele
- Místní šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 1496 k.ú. Jirny

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

Věrohodnost zdrojů dat, které byly sděleny zadavatelem a znalec se nepodílel na jejich tvorbě, nelze znalcem ověřit.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení, velikosti pozemku) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo za účasti znalce, kde byla získána veškerá dostupná data o oceňované nemovité věci (např. velikost jednotlivých místností, vybavení, konstrukce, existence inž. sítí, tvar, dispozice atd..).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografie. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Jirny, k.ú. Jirny

Adresa nemovité věci: Vilová, 250 90 Jirny

Vlastnické a evidenční údaje

KZ STAVBA s.r.o., Soběšínská 239, 190 16 Praha 9, LV: 1496, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Jirny s částí Nové Jirny leží na silnici spojující města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Úvaly, při cestě z Prahy-Horních Počernic na Poděbrady. V současné době žije vesnice plným, moderním životem. Působí zde množství spolků pořádajících různorodé kulturní i společenské akce. Místní obyvatelé mohou využívat knihovnu, mateřskou i základní školu, hřiště či tělocvičnu.

Základní občanská vybavenost v obci je na velmi dobré úrovni. Obě části jsou dnes plynofikovány, byla provedena kabelizace elektrických rozvodů, vybudován vodovod, kanalizační řady a postavena ČOV. Obec je napojena na MHD Prahy. Obec má autobusové spojení v rámci integrovaného dopravního spojení s částí Praha-Černý Most a stanicemi metra Černý Most a Českomoravská, Brandýsem nad Labem-Starou Boleslaví.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže
			☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1208/32 Obec Jirny, Brandýská 9, 25090 Jirny

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemek vedený v KN jako ostatní plocha a dle platného ÚP obce se nachází v plochách veřejného prostranství. Fyzicky je pozemek využíván jako parkovací stání a je tak oceněn. Pozemek má zpevněnou plochu ze zámkové betonové dlažby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
- Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - KZ STAVBA s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KZ STAVBA s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona c. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 oblíby. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry oceňované nemovité věci. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek Jirny p.č. 1208_68, ZP (OC) - park. stání
Adresa předmětu ocenění:	Vilová 250 90 Jirny
LV:	1496
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Jirny
Katastrální území:	Jirny
Počet obyvatel:	3 218
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 7 300,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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 vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní	III	0,95

středisko a škola)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 4\,287,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
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	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,288}$$

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	4 287,-	0,288	1,000	1 234,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1208/68	13	1 234,66	16 050,58
Ostatní stavební pozemek - celkem				13	16 050,58

Pozemek - cena zjištěná celkem = **16 050,58 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Park. stání Úvaly
Lokalita:	Úvaly u Prahy
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej parkovacího stání.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - V-13454/2023-209	1,00

velikost pozemku - . 1,00
 poloha pozemku - . 1,00
 dopravní dostupnost - . 1,00
 možnost zastavění poz. - . 1,00
 intenzita využití poz. - . 1,00
 vybavenost pozemku - . 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
240 000	13	18 461,54	1,00	18 461,54

Název: Park. stání Úvaly

Lokalita: Úvaly u Prahy

Popis: Jedná se o realizovaný prodej parkovacího stání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-11243/2024-209 1,00
 velikost pozemku - . 1,00
 poloha pozemku - . 1,00
 dopravní dostupnost - . 1,00
 možnost zastavění poz. - . 1,00
 intenzita využití poz. - . 1,00
 vybavenost pozemku - . 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
240 000	13	18 461,54	1,00	18 461,54

Název: Park. stání Úvaly

Lokalita: Úvaly u Prahy

Popis: Jedná se o realizovaný prodej parkovacího stání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - V-16487/2021-209 + index ceny 1,35
 velikost pozemku - . 1,00
 poloha pozemku - . 1,00
 dopravní dostupnost - . 1,00
 možnost zastavění poz. - . 1,00
 intenzita využití poz. - . 1,00
 vybavenost pozemku - . 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
181 500	13	13 961,54	1,35	18 848,08

Minimální jednotková porovnávací cena	18 461,54 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 590,39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 848,08 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 1496, k.ú. Jirny odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **18 590 Kč/m² .tj. 240 000 Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1208/68	13	18 590,39		241 675
Celková výměra pozemků		13	Hodnota pozemků celkem		241 675

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 16 051,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 16 051,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 16 050,- Kč

slovy: Šestnáct tisíc padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	16 050 Kč
--	------------------

slovy: Šestnáct tisíc padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 241 675,- Kč

Hodnota pozemku	241 675 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	240 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků dle LV č. 1496, k.ú. Jirny odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **18 590 Kč/m² .tj. 240 000 Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota

zaokrouhlena na celé desetitisíce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění. Obdobné nemovité věci jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, provedení, stavebně technického stavu, obdobné výměry, aj. K dispozici byly aktuální údaje o srovnávaných nemovitých věcech. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr nebo medián upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno ve výčtu srovnávaných nemovitých věcí.
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

Pro určení ceny zjištěné:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č. 1208/68 - ostatní plocha / jiná plocha o výměře 13 m², vedeného na LV č. 1496 v k.ú. Jirny. Výše uvedená nemovitá věc je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj a Katastrálního pracoviště Praha-východ ke dni 3.3.2025.

Obvyklou cenu určuji na 240 000 Kč.

Obvyklá cena	240 000 Kč
slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce a jeho erudici. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1496	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. fakturou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV

s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019510/2025.

V Českém Krumlově 3.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Dobrkovická 247

381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 019510/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1496	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1496

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2024 09:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538272 Jirny
Kat.území: 660922 Jirny List vlastnictví: 1496

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KZ STAVBA s.r.o., Soběšinská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	27252710	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1208/68	13	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluh ve výši 10.344.983,62 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 1208/68

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,
Úz. prac. Praha 9 č.j.-137869/2018 /2009-80542-110078 ze dne 12.01.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:04:25. Zápis proveden dne 08.02.2018;
uloženo na prac. Praha-východ

V-682/2018-209

Pořadí k 15.01.2018 10:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,
Úz. prac. Praha 9 č.j.-137869/2018 /2009-80542-110078 ze dne 12.01.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:04:25. Zápis proveden dne
08.02.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-682/2018-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu,
Úz. prac. Praha 9 č.j.-137869/2018 /2009-80542-110078 ze dne 12.01.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:04:25. Zápis proveden dne
08.02.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-682/2018-209

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1208/68

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 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1496

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2024 09:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538272 Jirny
Kat.území: 660922 Jirny List vlastnictví: 1496
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 9 č.j.-4414353/2016 /2009-80542-110078 ze dne 24.05.2016. Právní moc ke dni 04.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 12:37:00. Zápis proveden dne 30.05.2016. Z-4422/2016-209
- Listina* Vyrozhnutí správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí FÚ pro hlavní město Prahu č.j.4836446/16/2009-80542-110078 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 16:51:21. Zápis proveden dne 15.06.2016. Z-4885/2016-209
- Listina* Rozhodnutí Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚP pro Prahu 9 č.j.-1028141/2020 /2009-80542-110717 o pokračování v daňové exekuci ze dne 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 10:02:42. Zápis proveden dne 17.02.2020. Z-1137/2020-209

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

KZ STAVBA s.r.o., Soběšinská 239, Újezd nad Lesy, 19016
Praha 9, RČ/IČO: 27252710

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

KZ STAVBA s.r.o., Soběšinská 239, Újezd nad Lesy,
19016 Praha 9, RČ/IČO: 27252710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 06.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2007.

V-11506/2007-209

Pro: KZ STAVBA s.r.o., Soběšinská 239, Újezd nad Lesy, 19016 Praha RČ/IČO: 27252710
9

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1496

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2024 09:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538272 Jirny

Kat.území: 660922 Jirny

List vlastnictví: 1496

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.10.2024 10:19:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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 3

Kopie katastrální mapy

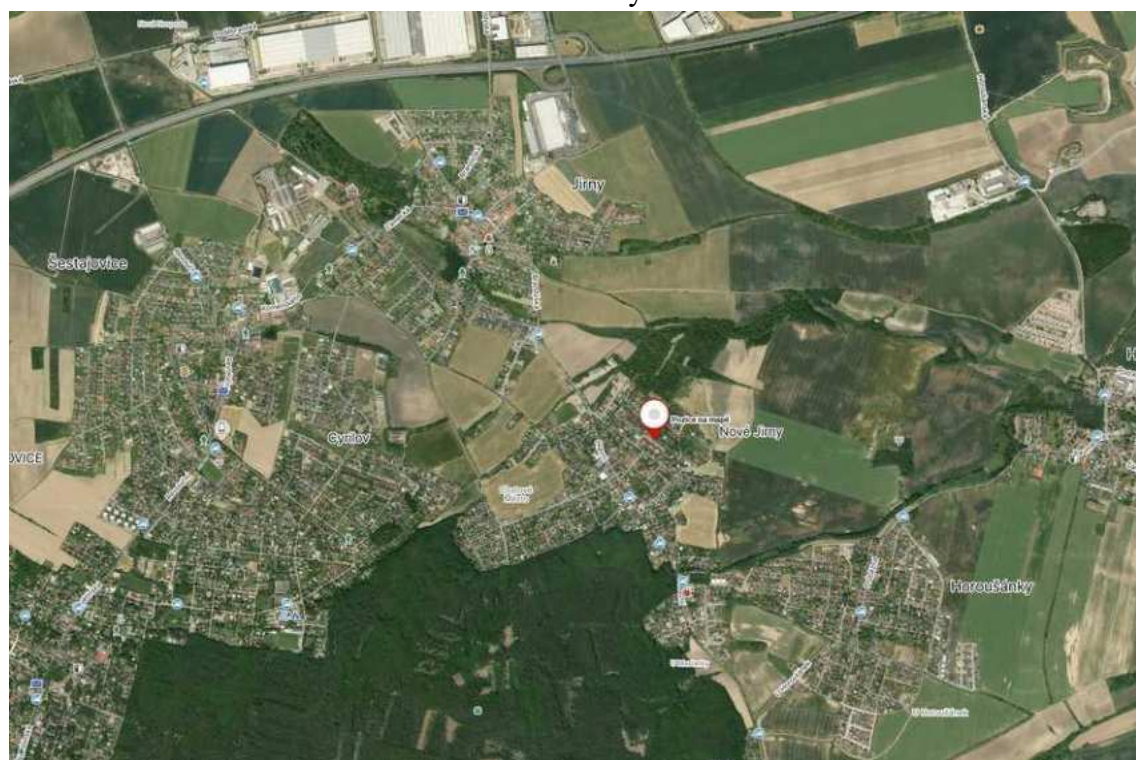


ortofoto

Mapa oblasti

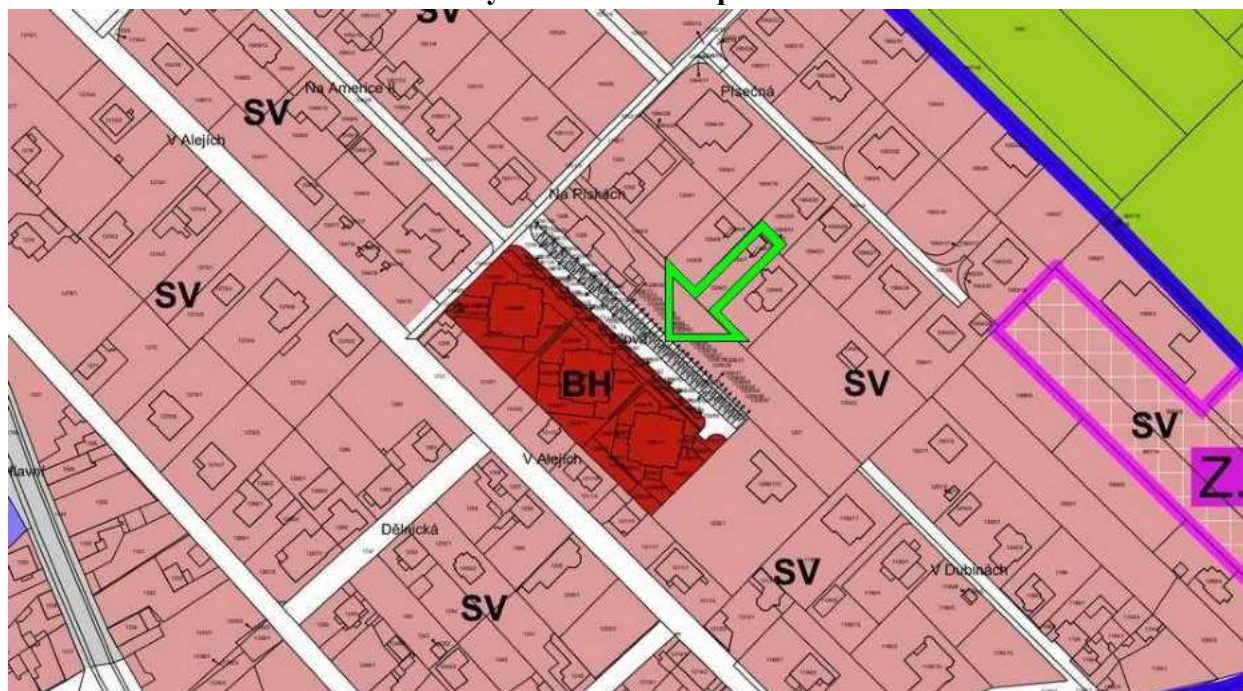


Obec Jirny



umístění v obci

Výřez z územního plánu



Výřez z územního plánu

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

stav	návrh
BH	BH
OV	OV
OM	OM
OK	OK
OS	OS
OH	OH
SV	SV
SX	SX
DS	DS
DZ	DZ
TI	TI
TO	TO
VL	VL
VD	VD
VZ	VZ
PV	PV
ZV	ZV
ZS	ZS
ZO	ZO
ZP	ZP
W	W
NZ	NZ
NL	NL
KZ	KZ
KS	KS

Otevřít v aplikaci ...

BH - bydlení v bytových domech

OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

OK - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

OH - občanské vybavení - hřbitovy

SV - plochy smíšené obytné - venkovské

SV - plochy smíšené obytné - specifické

DS - dopravní infrastruktura - silniční

DZ - dopravní infrastruktura - železniční

TI - plochy technické infrastruktury

TO - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

VL - plochy výroby a skladování - lehký průmysl

VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba

VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

PV - veřejná prostranství

ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň

ZS - zeleň soukromá a vyhrazená

ZO - zeleň ochranná a izolační

ZP - zeleň přírodního charakteru

W - plochy vodní a vodohospodářské

NZ - plochy zemědělské

NL - plochy lesní

KZ - koridor železniční dopravy

KS - koridor silniční dopravy