

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 685-34/16

O ceně nemovitosti pozemku parc. č. 472/1 zapsaného na LV 311 jako zahrada, k.ú. Vrbno nad Lesy, obec Vrbno nad Lesy, okres Louny

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny dle platné vyhlášky č. 441/2013 Sb. za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Hauf David, nar. 25. 7. 1978, bytem čp. 117, PSČ 43906 Vrbno nad Lesy

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 1.1.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 15. 8. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti pozemku parc. č. 472/1 zapsaného na LV 311 jako zahrada, k.ú. Vrbno nad Lesy, obec Vrbno nad Lesy, okres Louny, a to dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek k.ú. Vrbno nad Lesy
Adresa předmětu ocenění: Vrbno nad Lesy
439 06 Vrbno nad Lesy
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Vrbno nad Lesy
Katastrální území: Vrbno nad Lesy
Počet obyvatel: 179
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **910,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **167,08 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka nebyla provedena. Dostupné podklady jsou pro ocenění dostačující.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, pro k.ú. Vrbno nad Lesy - LV 311
- kopie katastrální mapy k.ú. Vrbno nad Lesy, snímek ortofoto mapy
- mapa oblasti oceňované nemovitosti včetně turistické mapy
- platný cenový předpis o oceňování nemovitostí pro rok 2014, vyhl. č. 441/2013 Sb.
- informace sdělené stavebním úřadem Louny

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: David Hauf, č. p. 117, 439 06 Vrbno nad Lesy, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví. Další informace byly zjištěny znalcem. Jde o zemědělský pozemek zapsaný v KN jako zahrada. Dle informace Stavebního úřadu Louny nemá obec Vrbno nad Lesy zpracován územní plán

obce. Oceňovaný pozemek se nachází v zastavěném území obce, která se řídí Vyhláškou č. 501/2006 Sb.- Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, §20, odst.(2). Dle této vyhlášky se jedná o stavební pozemek, zastavitelná plocha je 40%.

Vyhláška 501/2006 Sb.

ČÁST TŘETÍ

POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ POZEMKŮ A UMISŤOVÁNÍ STAVEB NA NICH

HLAVA I

POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ A VYUŽÍVÁNÍ POZEMKŮ

§ 20

(1) V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

(2) V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymežovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezení jiných pozemků a umisťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

Pozemek je ve výhradním vlastnictví. Pan David Hauf je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 311 nabyt dlužník na základě Smlouvy kupní NZ 46/2007 ze dne 4.6.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 6.6.2007, V-1200/2007-507.

7. Celkový popis nemovité věci

Dle dostupných informací z nahlížení do KN a snímku ortofoto mapy a mapy turistické, lze konstatovat, že jde o rovinný pozemek o velikosti 229 m², situovaný v okrajové části obce přístupný přímo z místní obecní komunikace. Na pozemku se nachází pár trvalých porostů, které jsou pro tento účel oceněny zjednodušeným způsobem.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - insolvence,	I	-0,01

spoluvlastnictví		
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - insolvence	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,653}$$

1. Ocenění pozemku p.č. 472/1 - LV 311

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,680$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15%	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - v	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,680 = 0,653$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění				
§ 4 odst. 2	167,08	0,653	0,800	87,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	zahrada	472/1	229,00	87,28	19 987,12
Stavební pozemek - celkem			229,00		19 987,12

Pozemek p.č. 472/1 - LV 311 - zjištěná cena = 19 987,12 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nachází pár trvalých porostů, které jsou pro tento účel oceněny zjednodušeným způsobem.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	19 987,00
Celková výměra pozemku	m ²	229,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	229,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	19 987,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	899,42

Trvalé porosty - zjištěná cena = 899,42 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

Pozemek p.č. 472/1 - LV 311

19 987,10 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

trvalé porosty

899,40 Kč

Celkem

20 886,50 Kč

D. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 311

Vlastník pozemku: David Hauf, č. p. 117, 439 06 Vrbno nad Lesy, vlastnictví: výhradní
Zjištěná cena nebude upravena.

E. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužníka, je na

majetek LV 311 - pozemek parc. č. 472/1, k.ú. Vrbno nad Lesy, obec Vrbno nad Lesy, okres Louny, uvaleno zástavní právo exekutorské a zahájení exekuce.

Tyto právní závady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

20 890,- Kč

slovy: Dvacettisícosmsetdevadesát Kč

V Praze 15.8.2016

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, pro k.ú. Vrbno nad Lesy - LV 311
- kopie katastrální mapy k.ú. Vrbno nad Lesy, oblast oceňované nemovitosti

F. 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. 685-34/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 685-34/16.