

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 734-22/17

O obvyklé ceně nemovitosti stavebního pozemku p.č. 13/4 a pozemku zahrady p.č. 671, k.ú.
Pšov u Podbořan, obec Podbořany, okres Louny

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění
majetku v insolvenčním řízení dlužníka Losos
Miroslav, nar. 8. 12. 1962, bytem Dolní
Chřibská 322, 407 44 Chřibská

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 23. 4. 2017 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 2. 5. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti stavebního pozemku p.č. 13/4 a pozemku zahrady p.č. 671, k.ú. Pšov u Podbořan, obec Podbořany, okres Louny

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 13/4 a 671
Adresa předmětu ocenění:	Podbořany 441 01 Podbořany
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Podbořany
Katastrální území:	Pšov u Podbořan
Počet obyvatel obce:	6 386

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23. 4. 2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec, pro k.ú. Pšov u Podbořan, LV 85
- kopie katastrální mapy k.ú. Pšov u Podbořan, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Losos Miroslav a Shtefutsa Svitlana, Dolní Chřibská 322, 40744 Chřibská, č.p. 77, 40751 Rybníště, vlastnictví: SJM

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví. Další informace byly zjištěny znalcem. Pozemek p.č. 13/4 zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště a přilehlý pozemek p.č. 671 zapsán jako zahrada, jsou nezastavěné pozemky, a jsou nevyužívané.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemky leží ve středu katastrálního území Pšov u Podbořan při komunikaci na Blšany, Podbořany a Žatec. V obci je místní vodovod a kanalizace, zastávka autobusu. Katastrální území Pšov u Podbořan leží cca 4 km do obce Podbořany, kde je veškerá vybavenost - obchody, školy, zdravotnictví, železniční zastávka. Oceňovaný pozemek je vzdálen cca 9 km od obce Žatec. Most a Louny jsou vzdáleny cca 30 km. Pozemky zastavěné plochy a nádvoří p.č. 13/4 a zahrady p.č. 671 jsou ve společném jmění manželů. Pan Losos Miroslav je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 85 nabyli vlastníci na základě Kupní smlouvy ze dne 17. 9. 2008, právní moc je ke dni 1. 10. 2008, zn. V-3220/2008-533.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění pozemků LV 85

Oba oceňované pozemky jsou ve funkčním celku a jednoho vlastníka, nachází se v katastrálním území Pšov u Podbořan. Tvar pozemků je protáhlého téměř obdélníku se sešikmeným rohem. Celková plocha obou pozemků – zbořeniště a zahrady je 1472 m². Pozemek je v současné době nevyužíván, není oplocen, je prostý staveb, nachází se zde pouze několik trvalých porostů - keřů a stromů převážně vzniklých náletem.

Porovnání srovnatelných nemovitostí

okres Strakonice	druh pozemku	Plocha m²	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m²	upravená cena Kč/m² k=0,85*)	Poznámka
Podbořany	stavební	2 170	212	180	**) oplocený, dům k demolici
Podbořany	stavební	1 645	492	418	
Vroutek	stavební	2 978	332	282	**) dům k demolici
Blšany - Malá Čeruc	stavební	1 737	249	212	
Kryry	stavební	971	490	417	
Přetluky	stavební	1 413	163	139	
Žiželice - Hořetice	stavební	2 470	263	224	
Břvany	stavební	3 664	205	174	
Průměr			310	264	
Porovnávaná nemovitost					
LV 85					
Pšov u Podbořan	stavební	1 472			zbořeniště+zahrada

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

**) - nabídky pozemků jsou včetně stávajících staveb určených především k odstranění, tyto reprezentanty znalec nezapočetl do průměru zjištěných cen, jelikož náklady na odstranění stavby jsou nemalé a zkreslují konečnou cenu pozemku

Bylo zjištěno, že stavební pozemky přímo v obci Pšov nejsou v současné době na trhu nabízeny. V blízkém okolí se pak pozemky určené k zastavění nabízejí za cenu od 163 Kč/m² do 492 Kč/m². Reálná cena se ve skutečnosti může pohybovat o cca 15 % níže (snížená o koeficient nabídky a poplatky realitním zprostředkovatelům), tj. mezi 139 a 418 Kč/m². Průměrná zjištěná cena stavebního pozemku je pak 264 Kč/m².

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným údajům je jako možná dosažitelná tržní hodnota

nemovitostí zapsaných na LV 85, k.ú. Pšov u Podbořan, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušným koeficientem, tj. 264 Kč/m². Oceňované pozemky mají výměru 1472 m², cena celkem činí 388 608 Kč, po zaokrouhlení

389 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 85

Vlastník pozemku: Losos Miroslav a Shtefutsa Svitlana, Dolní Chřibská 322, 40744 Chřibská, č.p. 77, 40751 Rybniště, vlastnictví: SJM
Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

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

majetek LV 85 - stavební pozemek p.č. 13/4 a pozemek zahrady p.č. 671, k.ú. Pšov u Podbořan, obec Podbořany, okres Louny,

uvaleno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena 389 000 Kč

slovy: Třistaosmdesátdevět tisíc Kč

V Praze 2. 5. 2017

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, k.ú. Pšov u Podbořan, LV 85
- kopie katastrální mapy k.ú. Pšov u Podbořan, oblast oceňované nemovitosti
- 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. 734-22/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 734-22/17.