

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 987 - 83/19

o ceně nemovité věci, pozemku p.č. 655/1 v k.ú. a obci Provodín

Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Petr Brož, insolvenční správce
Nad Malým Mýtem 615/4
147 00 Praha 4 - Braník

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 4. 12. 2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Březnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolních Břežanech 8. 12. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci, pozemku p.č. 655/1 v k.ú. a obci Provodín

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 655/1 v k.ú. a obci Provodín

Adresa předmětu ocenění: Provodín
471 67 Provodín

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Provodín

Katastrální území: Provodín

Počet obyvatel: 744

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **590,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území výjmenované 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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 139,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.12.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 26.8.2019
- kopie katastrální mapy z internetu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Josef Kolář, Provodín 134, 47167 Provodín, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Provodín se nachází 9 km jihozápadně od České Lípy, 2 km od silnice č. 38 z Mladé Boleslavi do Nového Boru. Pozemek se nachází v rekreační části obce Provodín, 1 km od centra

obce, kde je i zastávka autobusu se spojením do České Lípy.

Pozemek je mírně svažité, přístupný ze zpevněné obecní komunikace, na pozemku dřevěná chatka. V územním plánu obce je vedený jako PLOCHY REKREACE - GF09.2 zahrádky, zahrádkářské kolonie (Hlavní využití - zahrádky, zahrádkářské kolonie, Přípustné využití- plochy pro rekreační účely ve spojení s drobnou pěstitelskou činností, objekty formou zahrádkářských chat bez využití pro trvalé bydlení, bez sociálního vybavení, bez doplňkových staveb, stavby související technické a dopravní infrastruktury).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

7

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,612}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,562}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,612}$$

1. Pozemek

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,612}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	139,-	0,50	0,612	1,000		42,53
Index trhu I_T je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	655/1	399	42,53		16 969,47
Jiný pozemek - celkem				399	16 969,47	

Pozemek - zjištěná cena celkem = **16 969,47 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek

16 969,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

16 969,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

16 970,- Kč

slovy: Šestnácttisícdevětsedmdesát Kč

Obvyklá cena

K analýze zjištění obvyklé ceny oceňované nemovitosti v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

Porovnání nabízených prodejů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

I. Nemovitost

Obec: Dobranov

Charakter: pozemek - zahrada

Nabízená cena: 48 000,- Kč (100,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 480 m²



Zdrojem informací – internet.

Pozemek p.č. 287/7 o výměře 480 m² v obci Dobranov. Jedná se zahradu umístěnou v zastavěné části obce.

II. Nemovitost

Obec: Chlum

Charakter: pozemek zahrada

Nabízená cena: 288 400,- Kč (206,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 400 m²



Zdrojem informací – internet.

Mírně svažitý, jižně orientovaný pozemek v intraviálu obce navazující na stávající zástavbu. Na pozemku lze realizovat stavbu chaty, oplocení.

III. Nemovitost

Obec: Žandov - Valteřice

Charakter: zahrada

Nabízená cena: 66 700,- Kč (75,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 889 m²



Zdrojem informací – internet.

Pozemek v k.ú. Valteřice u Žandova, uprostřed zástavby. Na pozemku roste mnoho stromů, ty lze (v souladu s předpisy) vykácet, zřídit zahradu apod.

Závěr:

Srovnání bylo provedeno se třemi pozemky typu zahrada, jsou v podobných lokalitách, 2. a 3. pozemek je větší. Jedná se ale o nabídky na internetu, realizované ceny jsou zpravidla nižší.

Pozemek se nachází v rekreační části obce Provodín, 1 km od centra obce, kde je i zastávka autobusu se spojením do České Lípy.

Pozemek je mírně svažité, přístupný ze zpevněné obecní komunikace, na pozemku dřevěná chatka. V územním plánu obce je vedený jako PLOCHY REKREACE - GF09.2 zahrádky, zahrádkářské kolonie (Hlavní využití - zahrádky, zahrádkářské kolonie, Přípustné využití- plochy pro rekreační účely ve spojení s drobnou pěstitelskou činností, objekty formou zahrádkářských chat bez využití pro trvalé bydlení, bez sociálního vybavení, bez doplňkových staveb, stavby související technické a dopravní infrastruktury).

Po provedeném podrobném porovnání všech tří případů s oceňovanou nemovitostí, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů a po konzultaci s realitními kanceláři v regionu stanovují obvyklou cenu na:

40 000,00 Kč (100 Kč/m²)

V Dolních Břežanech 8. 12. 2019

Ing. Kamila Štěpánková
Hudčice 36
262 72 Březnice
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 987 - 83/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 987 - 83/19.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2019 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 15529 / 2019 pro Petr Brož, Mgr.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561983 Provodín

Kat.území: 733865 Provodín

List vlastnictví: 400

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kolář Josef, č.p. 134, 47167 Provodín	671106/1324	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
655/1	399	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Předkupní právo

vznik předkupního práva jako práva věcného dne 4.4.2005.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 655/1

Listina Ohlášení vzniku předkupního práva podle zák.č.95/1999 Sb. PF ČR - územní pracoviště Česká Lípa ze dne 04.04.2005.

Z-3749/2005-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 0,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Povinnost k

Parcela: 655/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Koncze č.1 č.j. 074 Ex-18517/2010 -006 ze dne 29.11.2011. Právní moc ke dni 11.12.2011.

Z-16878/2011-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 75.519,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 655/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pánka č.j. 112 Ex-3408/2013 -15 ze dne 20.08.2013.

Z-11689/2013-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2019 11:55:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2019 11:55:02

Typ vztahu

Z-1661/2016-702

Parcela: 655/1

Parcela: 655/1

prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2019 11:55:02

Obec: 561983 Provodín

List vlastnictví: 400

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.08.2019 12:10:01

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

