

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2524 - 04 / 2016

o ceně nemovitých věcí sestávající z parcel zapsaných na LV č.1232 a č.1683
v městě Jílové , okres Děčín, Ústecký kraj .

Objednavatel znaleckého posudku:

Pan Ing. Tomáš Pachman,
insolvenční správce
Ctiborova 3091
27201 Kladno

Účel znaleckého posudku:

zjištění tržní ceny nemovitých věcí

**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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.2.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Josef Richtr
Čechova 130
273 71 Zlonice

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Zlonicích 5.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění tržní ceny parcel zapsaných na LV č. 1232 a 1683 v městě Jílové , okres Děčín, Ústecký kraj, k datu 12.2.2016 .

2. Základní informace

1. Parcely na LV č.1232

Název předmětu ocenění: Parcely na LV č. 1232

Adresa předmětu ocenění: Jílové
407 01 Jílové

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Jílové

Katastrální území: Martiněves u Děčína

Počet obyvatel: 5 140

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **665,00 Kč/m²**

2. Parcely na LV č.1683

Název předmětu ocenění: Parcely na LV č. 1232

Adresa předmětu ocenění: Jílové
407 01 Jílové

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Jílové

Katastrální území: Jílové u Děčína

Počet obyvatel: 5 140

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
--------------------------	-----------	----------------------

O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 665,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.prosince 2015 za přítomnosti pana Ing.Tomáše Pachmana.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- dohoda o zpracování posudku uzavřená 18.prosince 2015
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem 18.12.2015
- informace zjištěné na stavebním úřadě města Jílové

5. Vlastnické a evidenční údaje

I.Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1232 pro obec Jílové , katastrální území Martiněves u Děčína. V části B uveden vlastník :

RD Kamenná, s r.o. v likvidaci , Mírové nám. 280 **27275744**
407 01 Jílové

V části B zapsány dále oceňované pozemky v k.ú. Martiněves u Děčína.

V části C - omezení vlastnického práva - zapsáno věcné břemeno : právo umístění a provozování distribuční soustavy v rozsahu geometrického plánu č.444-206/2009 na p.č. 636/108.

II.Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1683 pro obec Jílové , katastrální území Jílové u Děčína. V části B uveden vlastník :

RD Kamenná, s r.o. v likvidaci , Mírové nám. 280 **27275744**
407 01 Jílové

V části B zapsány dále oceňované pozemky v k.ú. Jílové u Děčína.

V části C - omezení vlastnického práva - zapsáno věcné břemeno : právo umístění a provozování distribuční soustavy v rozsahu geometrického plánu č.783-205/2009 na p.č.107/27,107/28,107/209,124/13 a 124/21

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňované nemovité věci získala společnost RD Kamenná s r.o. Prohlášením vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch. z. ze dne 24.5.2005, s právními účinky vkladu práva ke dni 19.9.2005.

Usnesením Rady města Jílové č. 1824/2014/R ze dne 3.9.2014 byla společnost RD Kamenná s.r.o. **zrušena.**

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované parcely jsou umístěny v katastrálním území Martiněves u Děčína a Jílové u Děčína, město Jílové. Lokalitou protéká Jílovský potok. Město je situováno na rozhraní CHKO Labských pískovců a Českého středohoří, v turisticky vyhledávaném Česko-saském Švýcarsku.

8. Obsah znaleckého posudku

Parcely na LV č.1232

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely na LV č. 1232

Parcely na LV č.1683

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely na LV č. 1683

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Parcely na LV č.1232

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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely na LV č. 1232

Parcely č.634/75, 634/76, 634/77 a 634/80 jsou ve skutečnosti pozemkem trojúhelníkového tvaru situovaným v bloku přístupným z Jasmínové ulice.

Parcely č.573/42, 573/43, 584/7, 584/9, 584/10, 636/80 a p.č. 636/108 jsou parcely nepravidelných tvarů přístupné z Nerudovy ulice v blízkosti křižovatky z ulicí Novou.

Parcely č. 570/1, 570/3 a p.č. 636/57 jsou parcely nepravidelného tvaru, které jsou veřejným prostranstvím, z části zarostlé, v Nové ulici odbočující z Teplické, hlavní silnicí procházející městem Jílové.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,990}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,990 = \mathbf{0,960}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	665,-	0,960	0,300	191,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	570/1	4 916,00	191,52	941 512,32
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	570/3	5 323,00	191,52	1 019 460,96
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	573/42	61,00	191,52	11 682,72
§ 9 odst. 4	trvalý travní porost	573/43	5,00	191,52	957,60
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	584/7	385,00	191,52	73 735,20
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	584/9	12,00	191,52	2 298,24
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	584/10	377,00	191,52	72 203,04
§ 9 odst. 4	orná půda	634/75	6,00	191,52	1 149,12
§ 9 odst. 4	orná půda	634/76	235,00	191,52	45 007,20
§ 9 odst. 4	orná půda	634/77	535,00	191,52	102 463,20
§ 9 odst. 4	orná půda	634/80	89,00	191,52	17 045,28
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	636/57	1 619,00	191,52	310 070,88
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	636/80	1 176,00	191,52	225 227,52
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	636/108	947,00	191,52	181 369,44
Stavební pozemky - celkem			15 686,00		3 004 182,72

Parcely na LV č. 1232 - zjištěná cena = **3 004 182,72 Kč**

Parcely na LV č.1683

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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,110}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely na LV č. 1683

Parcely č. 107/27, 107/28, 107/29, 107/33, 107/34, 107/35 a p.č. 124/34 jsou parcely nepravidelného tvaru, situované v Tulipánové ulici, západně od RD č.p. 325 . Parcely tvoří pozemek nepravidelného tvaru v prostoru mezi ulicemi Tulipánová, Azalková a Jasmínová v severovýchodní části Jílového,

místní části Kamenná.

Parcela č.124/6 tvoří úzký pás - břeh mezi plotem zahrady p.č.128/2 (u RD Lipová č.p.66) a p.č. 125/5. Přístup z ulice Lipová.

Parcela č. 124/13 tvoří úzký pás podél místní zpevněné komunikace v ulici Květinová.

Parcely č. 124/19, 124/21 a p.č. 124/25 tvoří úzké pásy podél ulice Lipová .

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,940 * 1,110 = \mathbf{1,043}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	665,-	1,043	0,300	208,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	88/5	658,00	208,08	136 916,64
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	107/27	4,00	208,08	832,32
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	107/28	102,00	208,08	21 224,16
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	107/29	213,00	208,08	44 321,04
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	107/33	96,00	208,08	19 975,68
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	107/34	159,00	208,08	33 084,72
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	107/35	46,00	208,08	9 571,68
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	124/6	35,00	208,08	7 282,80
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	124/13	199,00	208,08	41 407,92
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	124/19	129,00	208,08	26 842,32
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	124/21	82,00	208,08	17 062,56
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	124/25	82,00	208,08	17 062,56
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	124/34	267,00	208,08	55 557,36
Stavební pozemky - celkem			2 072,00		431 141,76

Parcely na LV č. 1683 - zjištěná cena = **431 141,76 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

Parcely na LV č.1232

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely na LV č. 1232

3 004 182,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

3 004 182,70 Kč

Parcely na LV č.1232 celkem

3 004 182,70 Kč

Parcely na LV č.1683

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely na LV č. 1683

431 141,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

431 141,80 Kč

Parcely na LV č.1683 celkem

431 141,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 435 324,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 435 330,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistatřicetpěttisícťřistatřicet Kč

Na základě vlastních zkušeností se stanovením obvyklých tržních cen , ve vazbě na momentální situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě, s přihlédnutím na právní vadu - prodej v nouzi, stanovuji obvyklou tržní cenu nemovitosti ke dni prohlídky :

Parcely na LV č. 1232 k.ú. Martiněves :

***zastavitelné plochy - p.č. 634/75,76,77, 634/80,
636/80 a 636/108***

celkem 2 988 m² * 300,00 Kč = 896 400,- Kč

veřejné prostranství 12 698 m² * 150,00 Kč = 1 904 700,- Kč

Parcely na LV č. 1683 k.ú. Jílové u Děčína :

zastavitelné plochy - p.č. 88/5 + 124/1

celkem 740 m² * 300,00 Kč = 222 000,- Kč

veřejné prostranství 1 332m² * 150,00 Kč = 199 800,- Kč

celkem 3 222 900,- Kč

=====

(slovy třimilionydvěstědvaceticdevětset Kč)

Ve Zlonicích 5.4.2016

Josef Richtr
Čechova 130
273 71 Zlonice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 1.4.1983 čj. Spr. 898/81 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2524 - 04 / 2016 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2524 - 04 / 2016.