

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 110-3284/10

O ceně nemovitosti - stavebního pozemku p.č. 48/2 v katastrálním území Stanovice u Kuksu, obec Stanovice.

Objednatel posudku:

JUDr. František Kollman
SKP EZOP s.r.o.
Komenského 511
547 01 Náchod

Účel posudku:

Převod nemovitosti (stanovení základu daně z převodu nemovitosti).

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 3.8.2010 posudek vypracoval:

JUDr. Václav Hrnčář
Provodov 84
549 08 Provodov-Šonov

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu a 1 stranu přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Provodově 3.8.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

JUDr. František Kollman, SKP EZOP s.r.o. Vrchlabí, se sídlem insolvenčního správce Komenského 511, Náchod, objednal ocenění stavebního pozemku p.č. 48/2 v katastrálním území Stanovice u Kuksu, obec Stanovice a to pro účely převodu nemovitosti (zpeněžení části konkurzní podstaty úpadce).

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek stavební

Adresa nemovitosti: 544 01 Stanovice

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Stanovice

Katastrální území: Stanovice u Kuksu

Počet obyvatel: 72

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.8.2010.

4. Podklady pro vypracování posudku

- informace o parcele č. 48/2 pro k.ú. Stanovice u Kuksu ze dne 3.8.2010
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaný pozemek je ke dni ocenění ve výlučném vlastnictví :
EZOP, s.r.o. (v konkurzu) se sídlem Školní 1396, 543 01 Vrchlabí.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je situován v extravilánu obce Stanovice, severně od jejího zastavěného území,

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Pozemky

a₁) Pozemek stavební - § 27 - § 32

Oceňuje se pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, k tomuto účelu také využívaný. Základní cena se upraví dle přílohy č. 21 tabulky č. 1 přírážkou dle pol. 1.2.4 (výhodnost polohy pozemku na území obce) a dle tabulky č. 2 srážkami dle pol. 2.1 (přístup po nezpevněné komunikaci), 2.2 a 2.3 (v místě není možnost napojení na veřejný vodovod a kanalizaci).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 4:

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) * 0,5 = 35,- * 0,5 = 17,50 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	48/2	1 199,00	17,50	20 982,50
Součet				20 982,50
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %	
Úprava ceny celkem			125 % +	26 228,13
Mezisoučet				47 210,63
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-22 % -	10 386,34
Mezisoučet				36 824,29
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,5990
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,3190
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 4 - celkem				51 151,92
Pozemek stavební - zjištěná cena				= 51 151,92 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemek stavební	=	_____	51 151,92 Kč
Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem			51 151,92 Kč
<u>Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí</u>			<u>51 150,- Kč</u>

Výsledné ceny:

a) Pozemek stavební	=	_____	51 151,92 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem			51 151,92 Kč
<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>			<u>51 150,- Kč</u>

slovy: Padesátjedenatisícjednostopadesát Kč

V Provodově, 3.8.2010

JUDr. Václav Hrnčíř
Provodov 84
549 08 Provodov-Šonov



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. 9. 1994 č. j. Spr. 2150/94 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady se specializací oceňování podniků a dále pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování obchodních podílů a věcí movitých.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 110-3284/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 110/10.

JUDr. Václav Hrnčíř
odhady nemovitostí
Provodov 84
549 08 Provodov - Šonov
IČO 45918074 • DIČ CZ501013031

Informace o parcele

Parcelní číslo: 48/2
Výměra [m²]: 1199
Katastrální území: Stanovice u Kuksu 677035
Číslo LV: 229
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: GUST2880,V.S.XVII-11-01
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
EZOP, s. r. o.	Školní 1396, Vrchlabí, 543 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Název

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Platnost k 03.08.2010 11:04:03