

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 1546-10/13



o ceně nemovitosti

Pozemky dle LV č.904, p.p.č. 434, k.ú.Jenišov, obec Jenišov, okres Karlovy Vary

- Objednavatel posudku:** Mgr.Leona Hartman, insolvenční správce dlužníka
MiniMo s.r.o., IČ252 45 522 se sídlem
Karlovy Vary, Pražská124, PSČ 360 01
- Účel posudku:** Cena zjištěná a cena obvyklá
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008
Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997
Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve
znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve
znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010
Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od
1.1.2013.
- Oceněno ke dni:** 20.března 2013
- Posudek vypracoval:** Ing. Ivana Krausová
5.května 7, 360 20 Karlovy Vary

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel
a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran a přílohy.

V Karlových Varech, dne 8.dubna 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitostí v ceně zjištěné, stav a cenový předpis ke dni místního šetření, a cenu obvyklou.

Místní prohlídka: místní prohlídkou znalec zjistil místo, stav a polohu a rozlohu nemovitosti, na pozemku osazené viditelné poklopy šachet, ostatní možné sítě zajistí u jednotlivých distributorů.

Metoda ocenění: Na základě objednávky dopisem dne 13.3.2013, zadáno ocenění nemovitosti - 1x pozemek v k.ú.Jenišov. Ocenění je cenou zjištěnou dle platné vyhlášky. Podporou při ocenění byly znalcem zajištěné podklady z MMKV - územní plán a možnost zastavěnosti pozemků, informace zjištěné na Vodakva (vodovody a kanalizace KV) a Plynárny. Dále informace spolupracujících znalců v oboru o ceně obvyklé, vlastní databáze, informace z inzerovaných pozemků RK.

Na základě dotazu MMKV,p.Skoupá, pozemky jsou určeny k zastavění dle ÚP a to dle přiloženého vyjádření.

Poloha: Pozemky jsou situované v k.ú.Jenišov, v lokalitě volných ploch mimo obytnou zástavbu, v blízkosti sjezdu z dálnice R6 na Sokolov a Cheb a zároveň na "T" křižovatce, v prostředí zastavěných ploch stavbami komerčními (autosalon, podn.firma). Lokalita byla dle ÚZ určena k zastavění rovněž komerční stavbou. Pozemek je rovinný skloněný k jihu.

Charakteristika místa: pozemek ze dvou stran objížděný místní silnicí, občanské vybavení v K.Varech, centrum 3km, IS dle přiložených vyjádření; zdroj el.energie je v místě.

Pozemek dle zjištění je volnou plochou, je zde umístěna reklamní tabule, není jinak využíván.

Jiné stavby, venkovní úpravy

V čase místního šetření zjištěno: K datu ocenění -prohlídky nemovitostí - pozemek identifikován, je oplocen, přístupný z místní silnice.

Korekce koef.Kp - neuzita

Specifika:0

Vysvětlivky: IS - inženýrské sítě

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitost list vlastnictví č.904, 12.3.2013

Kopie katastrální mapy - int.stránky nahlížení do KN

Geometrický plán - 0

Stavební povolení - 0

Informace Městského/Obecního úřadu - územní plán a možnost zastavěnosti pozemků

Vyjádření správce IS: RWE a Vodaka K.Vary

Informace spolupracujících znalců v oboru a vlastní databáze, informace z inzerovaných pozemků RK

Ortofotomapa z int.stránek nahlížení do katastru nemovitostí

Kupní /Darovací/ smlouva /ze dne 5.11.2007/ - nahlédnutí do smlouvy a kopie 1.str. KS z KN

Podklady zajištěné na místě

Informační podklady poskytnuté zadavatelem - LV a KM(net)

Vlastní zajištěné informace o obvyklých cenách obdobných nemovitostí.

Podklady označené 0, nebyly předloženy (neexistují nebo nejsou vyžadované).

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti dle předloženého listu vlastnictví č.904 pro k.ú.Jenišov zapsáni:

MiniMo s.r.o., Pražská silnice 124 Hůrky, 360 01 Karlovy Vary

odd.B1 - jiná práva - bez zápisu

odd.C - omezení vlast.práva - zástavní právo smluvní pro CSOB, a.s., pohledávka Fin.úřadu v K.Varech, Exekuce - nařízený prodej, soudní exekutor

odd.D - jiné zápisy - bez zápisu

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 20.března 2013 za účasti bez účasti objednavatele znaleckého posudku.

1.5 Přílohy posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- katastrální mapa
- vyjádření MMKV, úřad územ.plán.
- informace Vodárny a kanalizace KV
- informace plynárny RWE distr.slужby
- *foto*

1.6 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek p.č.434

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek p.č.434

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č.434 o výměře 5179m², druh pozemku - orná půda způsob využití není určen, způsob ochrany ZPF.

Tvar pozemku nepravidelný, napojení na IS(vodovod, kanalizace, plyn je možnost, el.přípoj - je možnost). Pozemek přístupný z místní komunikace. Přes pozemek vede trasa vysokotlakého plynu.

Na základě zjištění je pozemek určen dle ÚP KV k zastavění komerční stavbou a dále dle vyjádření MMKV, a je tedy dle platné vyhlášky o oceňování majetku, oceněn jako stavební pozemek.

V místě je v blízkosti prodejna automobilů BMW, Mercedes, Suzuki a dále obchodní řetězec Globus a Makro, které jsou situovány za rychlostní silnicí R6; silnice R6 směr K.Vary - Cheb je sjezdem příjezdni k pozemku, krom příjezdu přímo z města a to ze severní i jižní strany.

V obci není cenová mapa. Srážky a přírážky na cenu pozemku dle přílohy vyhl., koef.Ki a Kp - dle přísl.přílohy vyhlášky.

2.1.2 Úprava ceny pozemku

Omezení užívání pozemku:

ochranné pásmo (až -5%)

-5%

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

5%

2.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	800,-
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	800,-
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	800,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1410
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6960
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.192,11
Cena za celou výměru 5179.00 m ²	= Kč	6.173.931,48
Stavební pozemek p.č.434	Cena celkem Kč	6.173.931,-

3. REKAPITULACE

CENY BEZ VLIVU KOEFICIENTU PRODEJNOSTI K_p

1) Stavební pozemek p.č.434	Kč	8.870.591,-
Zjištěná cena celkem	Kč	8.870.591,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	8.870.590,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Stavební pozemek p.č.434	Kč	6.173.931,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	6.173.931,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	6.173.930,-

Slovy: Šestmilionůjednostosedmdesáttřítisícdevětsetřicet Kč

V Karlových Varech, dne 8.dubna 2013


.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije cenu, kterou zjistil jako cenu zjištěnou(administrativní) vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

4.1.1 Popis

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí nebo nabízených nemovitostí, srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

a/ Nabídka prodeje - pozemek o velikosti 22.573 m² (110m² x 200m²) u rychlostní komunikace R6 (Karlovy Vary - Cheb) v komerčně obchodní zóně v blízkosti Globusu a Makra. Vjezd z veřejné komunikace u sjezdu - výjezdu na R6 Praha - K.Vary - Cheb a K.Vary - Plzeň. Je zde přípustné umísťovat obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení, lehká výroba, služby, sklady, zařízení vědy a výzkumu, veřejné čerpací stanice pohonných hmot. Možnost prodeje po částech cca 3-5tis.m² nebo rozšíření o další cca 2ha plochy na cca 40tis.m². Vjezd - přímé napojení z veřejné komunikace. NC 29.344.900Kč; 1300/m²

*vyhodnocení - pozemek v blízkosti hodnoceného s porovnatelnou polohou a zajištěním (IS, přístup).

b/ stavební parcela v obci Jenišov u K.Varů. Pozemek je v rovině, situovaný na začátku obce na velice slunném místě s krásným výhledem na celou obec a údolí. Pozemek je obzvláště vhodný pro výstavbu rodinného domu, nebo dvou menších domů. Všechny sítě jsou na okraji pozemku. K pozemku vede několik příjezdových cest. V okolí je další rodinná zástavba. V obci jsou základní městské služby a do K.Varů je to nedaleko (1min k obci, 15min centrum) automobilem. NC 1425000; 1100m²; 1296,-/m²

*vyhodnocení - pozemek v lokalitě pro bydlení, poloha mimo hlavní komunikace, zajištěné (IS, přístup).

c/ Stav.pozemek, se nachází v nově připravené lokalitě rodinného bydlení. Dobrá dopravní dostupnost - do centra K.Var 5minut, spojení MHD. Kompletní služby v místě. Příjezd je po nové místní komunikaci, veřejné osvětlení, přípojky inženýrských sítí jsou připraveny na hranici pozemku. Na některých okolních pozemcích je výstavba rodinných domů a vil již zahájena a v několika desítkách domů se již bydlí. Parcela je volná, nezastavěná. NC 1439100; 1066m²; 1250,-/m²

*vyhodnocení - pozemek v lokalitě pro bydlení, stranou větší výstavby, poloha mimo hlavní komunikace, zajištěné (IS a přístup).

d/ pozemek pro výstavbu rodinného domu o výměře 962m², ve vyhledávané lokalitě Karlových Varů, v obci Jenišov. Rovinatý, kompletně zasíťovaný pozemek se nachází v klidné části obce, nedaleko obchodního centra a veškeré občanské vybavenosti. Jsou zajištěné inženýrské sítě a komunikace za účelem umožnění a zpřístupnění rodinného domku (rozvod plynu, vodovodu, kanalizace, kanalizačního výtlaku, přečerpávací stanice, rozvod vysokého a nízkého napětí, příjezdová komunikace, veřejné osvětlení, rozvod telefonních kabelů. NC 1790000; 1120m²; 1598,-/m²

*vyhodnocení - pozemek v lokalitě oblíbené pro bydlení, napojení na výstavbu již stávajících RD, poloha mimo hlavní komunikace, zajištěné veškeré IS a přístup.

Celkové zhodnocení:

Porovnávané nemovitosti jsou srovnatelné s hodnoceným pozemkem jak polohou, vybaveností a dostupností sítí (IS), tak i charakterem a svažitostí; První pozemek je v sousedství hodnoceného a je rovněž určen k zástavbě komerční stavbou, tím je nejlépe srovnatelný. Další pozemky jsou určené k výstavbě stavby pro bydlení a s lépe položenou lokalitou roste i cena za m² pozemku a to od 1300 až do 2200. Jedná se o nabídky inzerované a je pravděpodobné možné snížení reálné prodejní ceny.

Oceňovaná nemovitost - Pozitivní faktory pro komerční zástavbu na pozemku: lokalita spolu s obdobnými stavbami v místě, pohodlně rychle přístupná místními komunikacemi i po rychlostní silnici, dle dostupných informací jsou na pozemku ukončeny přívody vody, kanalizace, plyn je v dosahu, el. energie rovněž, zastavěnost snižuje trasa vysokotl. plynu a dále zásady MMKV územní plán o zastavěnosti pozemku.

Stanovená porovnatelná cena 1m² se bude přibližovat srovnatelné ceně v bodě a/, tj. 1300Kč, snižující koeficient pro nabídkovou cenu je 0,9

Porovnávací hodnota pro 1m² ... 1200Kč/m²

Porovnávací hodnota pozemku ... 6.214.800Kč

Cena zjištěná i cena obvyklá je stanovena na základě zjištěných informací v posudku uvedených, a nezahrnuje závady a omezení (např. exekuce, zástavní práva) uvedená na LV č.904

4.1.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	6.173.931,-
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	nestanovuje se
Výnosová hodnota	= Kč	nehodnocena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	6.214.800,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	6.000.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	6.000.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Výnosová hodnota (nepronajímá se)	Kč	nehodnocena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	6.214.800,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	6.000.000,-

Slovy: Šestmilionů Kč

V Karlových Varech, dne 8.dubna 2013




.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 2.ledna 1991, č.j. Spr.3389/90, pro základní obor ekonomika,odvětví ceny a odhady,specializace nemovitosti a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 1546-10/13.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Ivana Krausová
5.května 7
360 20 Karlovy Vary

software PC.System Olomouc

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2013 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

kres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 537926 Jenišov

země: 658391 Jenišov

List vlastnictví: 904

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah, jiný oprávněný	identifikátor	Podíl
vlastnické právo		
MiniMo, s.r.o., Pražská silnice 124, Hůrky, 36001 Karlovy Vary	25247522	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
434	5179	orná půda		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

vztahu

vznění pro

Povinnost k

Základní právo smluvní

Pohledávky ve výši 5.360.000,- Kč s příslušenstvím

Československá obchodní banka, a. s. Parcela: 434

Radlická 333/150, Radlice,

1057 Praha, RČ/IČO: 00001350

V-7988/2007-403

Účinná Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2007.

V-7988/2007-403

Základní právo z rozhodnutí

právního orgánu

Pohledávka ve výši 2.213.949,- Kč s příslušenstvím

Finanční úřad v Karlových Varech, Parcela: 434

Radlická 1800/19, 36001 Karlovy Vary

Z-18049/2011-403

Účinná Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Karlových Varech -269750/2011 /128940402151 ze dne 21.11.2011. Právní moc ke dni 23.12.2011.

Z-18049/2011-403

Nařízení exekuce

JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek

MiniMo, s.r.o., Pražská silnice

124, Hůrky, 36001 Karlovy Vary,

RČ/IČO: 25247522

Z-74952/2012-101

Účinná Usnesení soudu o nařízení exekuce 33 EXE-452/2012 13 OS P5 ze dne 31.08.2012.; uloženo na prac. Praha

Z-74952/2012-101

Exekuční příkaz k prodeji

Nemovitosti

Soudní exekutor JUDr. Stanislav Pazderka pověřen usnesením Obvodního soudu pro Prahu 5 čj. 33 EXE 452/2012-13 ze dne 31.8.2012

Parcela: 434

Z-14804/2012-403

Účinná Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-311/2012 - 10 ze dne 02.10.2012.

Z-14804/2012-403

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2013 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 537926 Jenišov
Kat.území: 658391 Jenišov List vlastnictví: 904

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

L Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2007.
v-7999/2007-403
Pro: MiniMo, s.r.o., Pražská silnice 124, Hůrky, 36001 Karlovy Vary RČ/IČO: 25247522

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
434	54600	1153
	54702	4026

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonito

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.03.2013 12:44:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





