

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2811 216/2012

o ceně pozemku parc.č. 222/7 v k.ú. Vonoklasy, okr. Praha - západ

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Beroun
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

podklad pro exekuční 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 18.10.2012 znalecký posudek vypracoval:

Ing._ Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz_

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 23.10.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění ceny nemovitosti, a to

1. stanovit cenu nemovitosti a jejich příslušenství (ust. § 336 a odst. 1 písm a) o.s.ř.) - podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 222/7, o výměře 2562m², druh lesní pozemek, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, pro obec Vonoklasy, katastrální území Vonoklasy, na listu vlastnictví č. 106
2. označit jednotlivá práva a závady spojená s nemovitostí, které zvyšují či snižují cenu nemovitostí (ust. § 336 a odst. 1 písm. b) o.s.ř.)
3. Stanovit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou (ust. § 336 odst. 1 písm c) o.s.ř.)
4. Stanovit výslednou tržní cenu nemovitostí a jejich příslušenství (ust. § 336 a odst. 1 písm d) o.s.ř.)

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 222/7
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Vonoklasy 252 28 okr. Praha - západ
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Vonoklasy
Katastrální území:	Vonoklasy
Počet obyvatel:	505

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.10.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Praha - západ, list vlastnictví č. 106 pro k.ú. Vonoklasy, ze dne 17.5.2012
- usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem Beroun, č.j. 015 EX 269/2010-70 ze dne 10.8.2012
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- výpis z lesního hospodářského plánu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN, který je v příloze tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je lesní pozemek parc.č 222/7 v k.ú. Vonoklasy, situovaný na západ od obce Vonoklasy (cca 300m od poslední zástavby). Pozemek je svažitý západní směrem, neoplocený, přístupová cesta nezpevněná.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění lesního pozemku s porosty je provedeno dle cenového předpisu za použití údajů z lesního hospodářského plánu.

Tato metoda dává uspokojivé výsledky. V současné době však díky realitní a finanční krizi bývají v mnohých méně atraktivních lokalitách skutečné prodejní ceny nižší (zpravidla o 1/3). Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek se nachází v dobré lokalitě, v relativní blízkosti Prahy, v okrese Praha - západ, lze vyslovit předpoklad, že cena zjištěná dle cenového předpisu bude odpovídat i ceně obvyklé.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění:

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	222/7	2W3	2 562,00	5,49		5,49	14 065,38
Mezisoučet							14 065,38
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							14 065,38
=							14 065,38 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemek - zjištěná cena

= 7 032,69 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

Lesní porosty: § 35 - § 38 .

Název	Stáří	Bonita	Zakmen.	Obmýtlí	Výměra	Zast.
	[roků]		Ba	[roků]	V [m2]	Z [%]
Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou			Věkový hodnot.	Opravný faktor	
Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]			faktor fa	fuv	
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(eventuelně*1/fuv)+c]*Ba*Z						Cena

habr obecný	75	8	0,900	70	2 562	70
39,03		23,39		1,000		

$Ha = [(39,03 - 23,39) * 1,000 + 23,39] * 0,90 * 70 \% = 24,5889 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient prodejnosti: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,000]$

* 1,000

habr obecný - celkem

= 62 996,76

Název	Stáří	Bonita	Zakmen.	Obmýtlí	Výměra	Zast.
	[roků]		Ba	[roků]	V [m2]	Z [%]
Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou			Věkový hodnot.	Opravný faktor	
Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]			faktor fa	fuv	
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) \cdot f_a (\text{eventuelně} \cdot 1 / f_{uv}) + c] \cdot B_a \cdot Z$						Cena

dub letní	75	6	0,900	70	2 562	30
51,54		26,76		1,000		

$Ha = [(51,54 - 26,76) * 1,000 + 26,76] * 0,90 * 30 \% = 13,9158 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient prodejnosti: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,000]$

* 1,000

dub letní - celkem

= 35 652,28

Celkem - lesní porosty

= 98 649,04 Kč

Porosty - celkem:

98 649,04 Kč

= 98 649,04 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Porosty - zjištěná cena

49 324,52 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek	7 032,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	7 032,70 Kč
2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Porosty	49 324,50 Kč
2. Ocenění trvalých porostů celkem	49 324,50 Kč
Celkem	56 357,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	56 357,20 Kč
--	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení: 56 000,- Kč

slovy: Padesátšesttisíc Kč

D. Odpovědi na znalecký úkol

1. Cena pozemku parc.č..222/7 v k.ú. Vonoklasy, resp. jeho id. 1/2, činí 56.000Kč.
2. Přístup k pozemku z obecní cesty. Určitým negativem je podílové spoluvlastnictví.
3. Znalci nejsou známy další závady, které by měly na nemovitosti váznout. Není mu známo, zda pozemek není např. pronajmut třetí osobě. K nemovitosti se vážou exekuční příkazy k prodeji či zástavní právo exekutorské zapsaná v katastru, tyto neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst.1 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.
4. Vzhledem k tomu, že neexistuje jiný objektivní výpočetní postup pro stanovení ceny pozemku (a porostů), než postup uvedený v tomto znaleckém posudku, je možno cenu zjištěnou dle tohoto znaleckého posudku považovat v daném místě a čase za cenu tržní.
Výsledná tržní cena tedy činí 56.000Kč (slovy padesátšesttisíc Kč)

Pozn. Výše uvedená cena již odpovídá ceně za spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 z celku.

V Praze, 23.10.2012

Ing._ Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz_

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2811 216/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 176/2012.