



Znalecký posudek č. 4865-029/13

O obvyklé ceně nemovitostí - pozemků parc. č. st. 273/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 86/9 - ostatní plocha a parc. č. 407/8 - trvalý travní porost, v obci Drmoul, katastrální území Drmoul, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, okres Cheb.

Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 5
Malátova 645/18
150 00 Praha 5
IČ: 43 91 46 24
DIČ: CZ 7305080244

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 147 EX 799/11-139**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 18.01.2013 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarzk
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 12 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 18.01.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - pozemků parc. č. st. 273/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 86/9 - ostatní plocha a parc. č. 407/8 - trvalý travní porost, v obci Drmoul, katastrální území Drmoul, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, okres Cheb.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 07.01.2013 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 442 ze dne 07.01.2013
- kopie katastrální mapy ze dne 07.01.2013
- kupní smlouva ze dne 17.06.2004
- kupní smlouva ze dne 10.09.2008
- usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Hanáka, Ph.D. o ustanovení znalce ze dne 14.12.2012
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Drmoul
Katastrální území: Drmoul (632503)

List vlastnictví číslo: 442

Vlastník:

Jiří Vildt
Dukelských hrdinů 77, 348 15 Planá

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 442 ze dne 07.01.2013 vážnou na oceňované nemovitosti zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.:

- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro NOVEGA s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Českou pojišťovnu a.s.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 442 dále vyplývá, že byl vydán exekuční příkaz k prodeji oceňované nemovitosti, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovitosti na místě samém.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. st. 273/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 86/9 - ostatní plocha a parc. č. 407/8 - trvalý travní porost, které se nacházejí na jihozápadním okraji obce Drmoul.

Pozemky parc. č. st. 273/2 a parc. č. 86/9 tvoří jednotný funkční celek nepravidelného půdorysu. Pozemky jsou rovinné, přístupné po zpevněné komunikaci. V KN je evidována zemědělská stavba bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 273/2. Tato stavba již od roku 2006 neexistuje a to z důvodu jejího zničení požárem s tím, že následně došlo k úplnému odstranění zbytků této stavby. Na části pozemku parc. č. 86/9 se nacházejí nevyužívané zpevněné plochy.

Pozemek parc. č. 407/8 je užíván v souladu se zápisem v KN, tzn. jako trvalý travní porost.

8. Obsah posudku

- a) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Cheb

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

a) Pozemky – § 28, 29

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 105,- Kč.

Cena je určena podle písm. f): $ZC = C_p \times 3,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 886 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,165
Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,279

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [$Kč/m^2$]		Cena [$Kč$]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 273/2	79	105,-	63,4237	5 010,47

§ 28 odst. 4 – Pozemky nezastavěné – skládky, skladové plochy, sportoviště a rekreační plochy apod.

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Koeficient úpravy dle §28 odst.4:	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,165
Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,279

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [$Kč/m^2$]		Cena [$Kč$]
			základní	upravená	
Ostatní plocha - manipulační plocha	86/9	1 092	105,-	31,7118	34 629,29

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 %

×

1,600

Koeficient prodejnosti K_p:

×

1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		BPEJ	Cena [Kč]
			základní	upravená		
Trvalý travní porost	407/8	19	3,30	5,2800	75311	100,32
Trvalý travní porost	407/8	56	3,78	6,0480	75301	338,69
Součet:		75				439,01

Součet cen všech typů pozemků:

= **40 078,77 Kč**

Pozemky – zjištěná cena:

40 078,77 Kč

C. Rekapitulace - dle vyhlášky MF ČR č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku

Výsledné ceny:

a) Pozemky	40 078,77 Kč
Výsledná cena činí celkem:	40 078,77 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	40 080,- Kč

Zjištěná cena: 40 080,- Kč

Cena slovy: čtyřicettisícosmdesát Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované nemovitosti:

Pozemky v obci Drmoul, k.ú. Drmoul

Druh pozemku	<i>Ostatní, Trv. travní porost</i>	Poloha	<i>Okraj obce</i>
Výměra pozemku	<i>1246 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>

Přehled porovnatelných nemovitostí:

Objekt č. 1: Pozemky v obci Ušovice

Popis: rovinné pozemky ke komerčnímu využití.

Druh pozemků	<i>Trv. travní porost</i>	Poloha	<i>Okraj obce</i>
Výměra pozemků	<i>13 694 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	3 423 500,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	250,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	215,- Kč		

Objekt č. 2: Pozemky v obci Ušovice

Popis: rovinné pozemky.

Druh pozemků	<i>Ostatní plocha</i>	Poloha	<i>Okraj obce</i>
Výměra pozemků	<i>300 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	36 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	120,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	103,- Kč		

Objekt č. 3: Pozemky v obci Trstěnice

Popis: pozemky k hospodářským účelům.

Druh pozemků	<i>Trv. travní porost</i>	Poloha	<i>Okraj obce</i>
Výměra pozemků	<i>52 354 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:		1 990 000,- Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:		39,- Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:		0,90	
Přepočtená standardní cena za 1 m²:		35,- Kč	

Objekt č. 4: Pozemky v obci Ušovice

Popis: pozemky ke komerčnímu využití.

Druh pozemků	<i>Trv. travní porost</i>	Poloha	<i>Okraj obce</i>
Výměra pozemků	<i>16 460 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:		1 316 800,- Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:		80,- Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:		0,86	
Přepočtená standardní cena za 1 m²:		69,- Kč	

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² pozemku je stanovena ve výši 50,- Kč.

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, životní prostředí atd.

Obvyklou cenu nemovitostí stanovuji ve výši 62 300,- Kč. Za tuto cenu by byly pozemky dle LV č. 442, v obci a k.ú. Drmoul, běžně prodejné.

Obvyklá cena: 62 300,- Kč

Cena slovy: šedesátdvatisíctřista Kč.

V Praze dne 18.01.2013

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9



E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4865-029/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'K' followed by a horizontal line and a loop at the end.

V Praze

dne 18.01.2013

Ing. Karel Schwarz

Příloha č. 1: Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2013 11:36:24

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554511 Drmoul

Území: 632503 Drmoul

List vlastnictví: 442

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Wildt Jiří, Dukelských hrdinů 77, Planá, 348 15 Planá u Mariánských Lázní	640723/0346	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	273/2	79	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 536	
	86/9	1092	ostatní plocha	manipulační plocha	
	407/8	75	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

povinný: Michaela Vildtová, r.č. 715813/1805

Parcela: St. 273/2

Z-16708/2011-402

Parcela: 407/8

Z-16708/2011-402

Parcela: 86/9

Z-16708/2011-402

Místní Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ondřej Hanák Ph.D
147 EX-799/2011 -75 ze dne 28.11.2011. Právní moc ke dni 09.01.2012.

Z-16708/2011-402

Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 6 872,- Kč s příslušenstvím

povinná: Vildtová Michaela, RČ: 715813/1805

MOVEGA s.r.o., Na Zvonku 870,

Parcela: St. 273/2

Z-14508/2012-402

Liberec - Liberec XV-Starý Harcov,

Parcela: 407/8

Z-14508/2012-402

60 15 Liberec 15, RČ/IČO: 62738143

Parcela: 86/9

Z-14508/2012-402

Místní Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor Mgr. David Koncz 074 EX-09682/2012 -014 ze dne 12.07.2012. Právní moc ke
dni 30.07.2012.

Z-14508/2012-402

Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 4 345,- Kč s příslušenstvím

povinná: Vildtová Michaela, RČ: 715813/1805

Česká pojišťovna a.s., Spálená

Parcela: St. 273/2

Z-16535/2012-402

75/16, Praha 1, Nové Město, 113 04,

Parcela: 407/8

Z-16535/2012-402

RČ/IČO: 45272956

Parcela: 86/9

Z-16535/2012-402

Místní Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor Mgr. David Koncz 074 EX-21456/2011 -024 ze dne 23.10.2012. Právní moc ke
dni 05.11.2012.

Z-16535/2012-402

Jiné zápisy

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2013 11:36:24

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554511 Drmoul

Území: 632503 Drmoul

List vlastnictví: 442

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pro vztahu

ztah pro

Vztah k

Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 28.11.2011

povinná: Michaela Vildtová, r.č. 715813/1805

Parcela: St. 273/2

Z-16690/2011-402

Parcela: 86/9

Z-16690/2011-402

Parcela: 407/8

Z-16690/2011-402

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Ondřej Hanák Ph.D., 147 EX-799/2011 -74 ze dne 28.11.2011.

Z-16690/2011-402

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stina

Smlouva kupní ze dne 17.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2004.

V-3212/2004-402

Pro: Vildt Jiří, Dukelských hrdinů 77, Planá, 348 15 Planá u Mariánských Lázní

RČ/IČO: 640723/0346

Smlouva kupní ze dne 10.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.09.2008.

V-5311/2008-402

Pro: Vildt Jiří, Dukelských hrdinů 77, Planá, 348 15 Planá u Mariánských Lázní

RČ/IČO: 640723/0346

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
407/8	75301	56
	75311	19

Podíl je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.01.2013 11:36:25

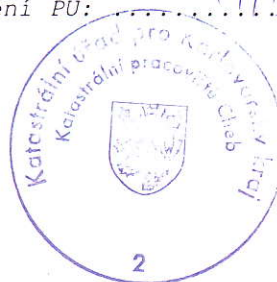
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb

BEVKOVÁ Vlasta

Řízení PÚ: 19/13.....

Podpis, razítko:

Vlasta



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.



Podpis
 Číslo
 Razítko

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj
 Katastrální pracoviště Cheb

640/1

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb	Okres Cheb	Obec Drmoul
Kat. území Drmoul	Měrový list č. TACHOV 8-0/24	Měřítko 1:1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 7. 1. 2013, 11:37:39	Vyhoví KAVKOVÁ	Vlasta 07.01.2013 11:37:39

409/1

Mapa oblasti

