



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 66-7056/2015

NEMOVITÁ VĚC: pozemky p.č. 60 a č. 61 kat. území a obec Milhostov, kraj Karlovarský, pozemky

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Milhostov, k.ú. Milhostov
Adresa nemovité věci: Milhostov, 350 02

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce dlužníka VÝTAHY CZ, s.r.o., paní Mgr. Ivana Rychnovská

Adresa objednavatele: Dobrovského 824/50, 61200 Brno-město

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Ryšavý

Adresa zhotovitele: Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně

IČ: 10339566

telefon: +420 602 360 613 e-mail: jan.ryšavy@email.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny v insolvenčním řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

150 000 Kč

Datum místního šetření: 3.6.2015
Za přítomnosti: znalce

Stav ke dni : 3.6.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Mariánských Lázních, dne 10.6.2015 Ing. Jan Ryšavý

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitostí - pozemku p.p.č. 60 a č. 61, vše kat. území a obec Milhostov, kraj Karlovarský

Přehled podkladů

- výpis z KN, LV č. 108 pro k.ú. Milhostov z 23.2.2015
- kopie katastr. mapy - zdroj www.cuzk
- místní šetření a fotodokumentace ze dne 3.6.2015 za účasti znalce

Místopis

Milhostov je drobné vesnické sídlo na chebsku, od města Chebu asi 8km vzdálené.

Je to sídlo s cca 330 obyvateli, když je zde jen bazální obč. vybavenost - ZŠ 1.stupeň, restaurace, sportoviště, je zachován i obchod.

Obec leží v ploché zemědělsky využitě krajině na SV od Chebu, kde většina obyvatel pracovala v zemědělství - je tu zem. areál. Nyní je odtud nutné denně dojíždět do Fr. Lázní, Chebu, či do Skalné za prací, či vyšší obč. vybaveností (lékař, nákupy, kultura, sport).

V obci je kanalizace a vodovod a vrchní rozvody elektro.

Poptávka po zdejší bydlení, či podnikání je minimální.

SOUČASNÝ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
	<input type="checkbox"/> plyn	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř

☐ silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

☐ okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku

☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

274

London Finance and Investment Corporation a.s., Rybná 669/4, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis

Hodnocená nemovitost - pozemky p.č. 60 s demolovanou stavbou a 61 jsou umístěny na JV od obce Milhostova - je to býv. budova pro zemědělské využití umístěná poblíž stávajícího zemědělského areálu na okraji obce, areál je v majetku soukromé osoby.

Pozemky jsou pak uprostřed polí se zemědělským využitím a bývalá komunikace, která je rovněž v cizím vlastnictví je nyní využita jako orná půda.

Pozemky tak pro vlastníka nejsou přístupné z veřejné komunikace.

K datu hodnocení jsou na parcele č. 60 zbytky obvod. zdíva původní stavby a pozemky jsou užívány i ke skladování odpadu.

K pozemkům nejsou nyní zavedeny IS, původní vrchní vedení NN bylo odpojeno, betonové sloupy vedení však jsou dochovány.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo

- ☒ Exekuce

Komentář: zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

zástavní právo exekutorské

nařízení exekuce

exekuční příkaz k prodeji

usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 36 INS-33770/2015 -A12 ze dne

11.02.2015.

(viz LV č. 108 v příloze)

Ostatní rizika:

- ☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

- ☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: stavba na parcele č. 60 již dlouhodobě mimo provoz, z větší části je demolovaná

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemky

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,03
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nebezpečné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nepřístupné pozemky	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,201}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,193}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Milhostov:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 060,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50

O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 136,23 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemky

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 - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemek p.č. 60 je zastavěn již demolovanou stavbou, kterou bude potřebné odstranit.	I	-0,30

Oba hodnocené pozemky pak zčásti sloužily jako skládka odpadů

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,960$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,201$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,700 * 0,201 = 0,135$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	136,23	0,135		18,39
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	60	399,00	30,00	11 970,-
Stavební pozemek - celkem			399,00 m ²		11 970,-

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - sklárky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy					
§ 9 odst. 2	136,23	0,70	0,201		19,17
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .					30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	61	3 427,00	19,17		102 810,-
Jiný pozemek - celkem			3 427,00 m ²			102 810,-

Pozemky - zjištěná cena = **114 780,- Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je zastavěn stavbou původně zemědělského charakteru – nyní již téměř celou demolovanou. Pozemky jsou umístěny mimo okraj obce, jsou bez napojení na IS a jejich dostupnost je problematická až nemožná – přístup jen přes cizí pozemky v okolí – soukromí vlastníci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost

zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: pozemky Hněvín - Nebanice					
KRC: 0,80 KMP: 0,95 KPP: 0,95 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95					
Parcela č.: 1	1 805	99 000	54,85	0,62	33,86
Popis pozemku: pozemek o výměře 1.805 m ² v Hněvíně (část obce Nebanice), okres Cheb. Parcela se nachází v těsné blízkosti zemědělského areálu. Nebanice vzdálená od parcely 2,5 km je známá chovem Starokladrubských koní. Přístup zajištěn po místní komunikaci. Pozemek není zatížen nájemní smlouvou.					
Lokalita: pozemky Nebanice					
KRC: 0,80 KMP: 0,95 KPP: 0,90 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.: 1	1 842	155 000	84,15	0,55	46,62
Popis pozemku: pozemek na okraji obce Nebanice o celkové ploše 1.842 m ² . Na pozemku se nachází bývalý věžový vodojem, v současné době nevyužívaný					
Lokalita: pozemky Stará Voda					
KRC: 0,80 KMP: 1,00 KPP: 0,90 KDD: 0,95 KMZ: 1,05 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,95					
Parcela č.: 1	3 205	230 000	71,76	0,61	44,07
Popis pozemku: Prodej pozemku v obci Stará Voda, nedaleko vlakového nádraží, který se nachází v oploceném areálu. Pozemek je zpevněný, bez inženýrských sítí, vhodný ke skladování dřeva, stavebních materiálů apod. Příjezd je přes jiného vlastníka. Celková plocha 3205m ²					
Průměrná jednotková cena					41,52 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

pozemky jsou hodnoceny podle obecných cen v této lokalitě, když jde o plochy zastavěnou zbytky budovy zemědělského charakteru, nyní bez veřejného přístupu uprostřed zemědělsky obhospodařovaných polí. Nicméně jde stále o pozemky zastavitelné dle původního účelu stavby.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	60	399	42	16 758
ostatní plocha	61	3 427	42	143 934
Celková výměra pozemků		3 826	Hodnota pozemků celkem	160 692

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemky

114 780,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 pozemky

160 700,00 Kč

Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	160 692 Kč
Hodnota pozemku	160 692 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	114 780 Kč

Obvyklá cena

150 000 Kč

slovy: Jednostopadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena :

(ve smyslu zák. 151/97 Sb.)

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k ní.

OC vychází porovnáním z reduk. nabídkových cen součas. období v blízkém okolí, či podobných podmínek prodeje pozemků - tedy pozemky s neužívanou stavbou, či jinak zatížené na okraji obce mimo dosah IS.

Komentář :

Obvyklá cena je stanovena na základě vypočtených hodnot - hodnoty porovnáním a ceny administrativní.

Z uvedených hodnot pak vyšší váhu pro danou nemovitost má zde hodnota porovnáním - ta dává přehled o na trhu nabízených podobných (konkurenčních) nemovitostech

OC je pak stanovena v blízkosti standardně stanovené ceny porovnáním, když se v zásadě jedná o obtížně realizovatelné pozemky zatížené demolovanou sztavbou.

Práva a závady :

Jsou vyznačeny na přiloženém výpisu z KN, jiná práva a závazky nebyly zjištěny.
Pozemky jsou pro vlastníka nepřístupné z veřejné komunikace.

Technické závady :

Stavba z větší části demolovaná - použitelný materiál (krovy, okna, atp) již odstraněn.

Závěr

Obecná cena hodnoceného majetku činí 150 000,- Kč.
V Mariánských Lázních 10.6.2015

Ing. Jan Ryšavý
Na Průhonu 731/57A
353 01 Mariánské Lázně
telefon: +420 602 360 613
e-mail: jan.rysavy@email.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 66-7056/2015 znaleckého deníku.

