

Miluše Vašíčková, Vilová 481/16, 351 01 Františkovy Lázně
znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
tel.: 777 822 249, E-mail : milusevasickova@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK č.2978/9/2023

o ceně obvyklé pozemku p.p.č.172/69 s jednoduchou dřevěnou stavbou, k.ú. a obec Nebanice, okres Cheb, Karlovarský kraj
- aktualizace vlastního znaleckého posudku

Zadavatel posudku : **Paní JUDr.Eva Šimková**
Chelčického 95/15
370 01 České Budějovice

Počet stran : 12

Počet vyhotovení : 2x pro zadavatele
1 x archiv znalce

Datum místního šetření : 01.února 2023

V Praze 26.zář 2023

Účel zpracování : ocenění nemovitostí při insolvenčním řízení
v roce 2023

Datum doručení materiálů : 01.února 2023

Seznam poskytnutých podkladů :
- výpis z KN p.p.č.172/69, k.ú. a obec
Nebanice

Úkol od zadavatele : stanovení ceny obvyklé pozemku p.p.č.
172/69, s jednoduchou dřevěnou stavbou,
k.ú. a obec Nebanice, okres Cheb, Karlo-
varský kraj pro rok 2023 - aktualizace
vlastního znaleckého posudku

Obsah

SROVNÁVACÍ METODA

NÁLEZ : Informace od zadavatele
 Vlastní místní prohlídka a
 zaměření
 Vlastnické a evidenční údaje
 Informace, ze kterých znalec
 vychází
 Podklady pro vypracování posudku

POSUDEK : Porovnávací metoda
 Úkol ocenění
 Popis nemovitosti
 Pozemek - Technické provedení
 - Vybavení nemovitosti
 - Zjištěné vady
 - Výkaz výměr

REKAPITULACE

ZNALECKÁ DOLOŽKA

PŘÍLOHY : Nabídkové listy

Posudek je zpracován podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č.345/2015 Sb., a vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č.457/2017 Sb., vyhlášky č.188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb., vyhlášky č.424/2021 Sb., a vyhlášky č.337/2022 Sb..

- N Á L E Z**Informace od zadavatele**

Ocenění - stanovení ceny obvyklé pozemku p.p.č.172/69, k.ú. a obec Nebanice, okres Cheb, Karlovarský kraj pro rok 2023.

Ocenění je provedeno dle objednávky pro rok 2023 podle vyhlášky Ministerstva Financí ČR č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č.121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č.296/ 2007 Sb., zákona č.188/2011 sb., zákona č.350/2012 Sb., a zákona č.303/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č.457/2017 Sb., vyhlášky č.188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb., vyhlášky č.424/2021 Sb., a vyhlášky č. 337/2022 Sb., cena obvyklá byla stanovena srovnávací metodou.

Vlastní místní prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 01.února 2023 znalcem osobně.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle výpisu z KN je :
Metálová Jana, 26.dubna 1526/29, 350 02 Cheb

Informace, ze kterých znalec vychází

- Vlastní znalecký posudek
- Nabídkové listy

- P O S U D E K**Úkol ocenění**

- p.p.č.172/69
- dřevěná jednoduchá stavba

Popis nemovitosti

Nemovitost pozemek - stanovení ceny obvyklé pozemku v Nebanicích, k.ú. a obec Nebanicích, okres Cheb, Karlovarský kraj pro rok 2023.

Pozemek se nachází na kraji zastavěné části obce Nebanice. Je ve vlastnictví uvedeném na listu vlastnictví č.248. Příjezd je po obecní zpevněné komunikaci, dále pak po nezpevněné cestě.

Pozemek je používán jako odpočinková zahrada s velmi jednoduchou dřevěnou stavbou, která je používána spíše jako sklad všeho možného, občas jako přístřešek či zahradní chatka. Tato stavba není zapsaná v KN. Konstrukce je dřevěná. Není napojena na žádné inženýrské sítě. Údržba je průměrná.

Poloha pozemku je příhodná, protože je na okraji obce. Úřad, obchody a jiné služby jsou dostupné pěšky.

P O Z E M E K

Určení nemovitosti podle účelu

Pozemek je používán jako odpočinková zahrada. Jedná se o ocenění pozemku s dřevěnou stavbou podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č.345/2015 Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č.457/2017 Sb., vyhlášky č.188/2019 Sb., vyhlášky č.488/2020 Sb., vyhlášky č.424/2021 Sb., a vyhlášky č.337/2022 Sb..

Technické provedení a vybavení nemovitosti

Jedná se o pozemek vedený v KN jako zahrada, je tak i používán. V územním planu se nachází v lokalitě zeleň.

Zjištěné vady

Při prohlídce dnešního stavu nemovitosti nebyly zjištěny žádné závažné vady.

Výkaz výměr

- pozemek : 163,00 m²
- dřevěná stavba cca 16 m²

ODHAD CENY OBVYKLÉ

Pro zjištění ceny nemovitého majetku je rozhodující odhad ceny akceptované v místě a čase obvyklém. S ohledem na charakter nemovitosti je pro tento případ použito k odhadu ceny obvyklé srovnávací metody.

Definice ceny obvyklé

Obvyklou cenou se 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.

SROVNÁVACÍ HODNOTA

vyjadřuje odhad částky, která je výsledkem odborného vyhodnocení cen obdobných nemovitostí, v uplynulém období na volném trhu obchodovaných - v našem případě nabízených na trhu v roce 2023.

Základním předpokladem důvěryhodnosti srovnávání jsou zejména tyto prvky shodnosti nebo podobnosti s oceňovanou nemovitostí : charakter (způsob využití), velikost, poloha, technický stav. K provedení analýzy ceny pomocí srovnávací metodou byly vybrány tyto srovnatelné nemovitosti nabízené v roce 2023.

Nabízené obchody :

Vzhledem k tomu, že znalec neměl přístup k podkladům o prodeji podobných pozemků na okrese Cheb, byly použity srovnatelné nabídky pozemků s malými stavbami - chatkami na okrese Cheb, Sokolov a Karlovy Vary, vše v Karlovarském kraji :

1) Pozemek 288 m2 s chatou, okr.Cheb, Hranice - Studánka

Nabídková cena : **849.000,- Kč**

Rok prodeje : 2023 - nabízeno na realitním servru S REALITY

Poloha : Zahrada se zahradní chatou v Hranicích - Studánce, lokalita u Nového Rybníku. Technický stav stavby je průměrný, pozemek je zařízený a používá se jako zahrada. Bližší informace viz příložený nabídkový list.

Popis pozemku : Jedná se o menší pozemek s chatou.

Cena na 1 m2 : 849.000,- Kč /288 m2 = 2.948,00 Kč/m2

2) Pozemek 527 m2 s chatou 20 m2, okres K.Vary, Šemnice- Pulovice

Nabídková cena : **549.000,- Kč**

Rok prodeje : 2023 - nabízeno na realitním servru S REALITY

Poloha : Pozemek s chatkou je situována v Šemnicích okres K.Vary. Technický stav chatky je dobrý. Zahrada je osázena okrasnými a ovocnými stromy a keři. Bližší informace viz příložený nabídkový list.

Popis pozemku : Jedná se o středně velký pozemek s chatkou.

Cena na 1 m2 : 549.000,- Kč /527 m2 = 1.042,00 Kč/m2

2) Pozemek 454 m2 s chatou v Těšovicích - v Sokolově, okres Sokolov

Nabídková cena : **549.000,- Kč**

Rok prodeje : 2023 - nabízeno na realitním servru S REALITY

Poloha : Pozemek s chatkou se nachází v Sokolově - Těšovicích. Technický stav stavby je dobrý, pozemek je osazen okrasnými a ovocnými stromy a keři.

Bližší informace viz přiložený nabídkový list.

Popis pozemku : Jedná se o středně velký pozemek.
Cena na 1 m² : 549.000,- /454 m² = 1.209,00 Kč/m²

Cenu trhem akceptovatelnou je nutné hledat v rozpětí

2.949,00 Kč/m² až 1.209,00 Kč/m²

Vzhledem k tomu, že se jedná o nabídkové ceny, které jsou z důvodu prodeje realitními makléři navýšeny, aby bylo možné poskytnout kupujícímu slevu a kupující nabyt pocit, že koupil dobře a zároveň prodávající inkasoval požadovanou cenu, budou nabídkové ceny sníženy cca o 15 %.

Cenu trhem akceptovatelnou po úpravě je nutné hledat v rozpětí

2.507,00 Kč/m² až 1.028,00 Kč/m²

Cena oceňovaného pozemku :

Vzhledem k velikosti a umístění pozemku s jednoduchou dřevěnou stavbou (nejedná se o klasickou zahradní chatku) byla zvolena cena na spodní hranici rozpětí. Byla zvolena hodnota 1.200,- Kč/m² - zaokrouhleno

1.200,- Kč x 163,00 m² = 195.600,- Kč

Zaokrouhleno 195.600,- Kč

Po provedení všech analýz a vzhledem k porovnání s dostupnými údaji a srovnatelnými nemovitostmi (vzhledem k velikosti, umístění a technickému stavu pozemku) je možné stanovit hodnotu nemovitosti jako celku srovnávací metodou na částku :

195.600,00 Kč

Slovy : Jednostodevadesátpěttisícšestset korun českých

Odpověď

Nemovitost pozemek - stanovení ceny obvyklé pozemku v Nebanicích, k.ú. a obec Nebanicích, okres Cheb, Karlovarský kraj pro rok 2023.

Pozemek se nachází na kraji zastavěné části obce Nebanice. Je ve vlastnictví uvedeném na listu vlastnictví č.248. Příjezd je po obecní zpevněné komunikaci, dále pak po nezpevněné cestě.

Pozemek je používán jako odpočinková zahrada s dřevěnou stavbou, která je používána jako sklad všeho možného a občas jako přístřešek či zahradní chatka. (nejedná se o klasickou zahradní chatku) Tato stavba není zapsaná v KN. Konstrukce je dřevěná. Není napojena na žádné inženýrské sítě. Údržba je průměrná.

Poloha pozemku se stavbou je příhodná, protože je na okraji obce. Úřad, obchody a jiné služby jsou dostupné pěšky.

- R E K A P I T U L A C E

Pozemek s jednoduchou stavbou

195.600,00 Kč

Cena nemovitostí činí ke dni odhadu

195.600,00 Kč

slovy :Jednostodevadesátpěttisícšestset korun českých

V Praze 26.září 2023

Zpracovala : Miluše Vašíčková

razítko a podpis znalce

- Z N A L E C K Á D O L O Ž K A

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 16.10. 1997 č.j. Spr.339/97 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 2978/9/2023 znaleckého deníku.

Honorář za ocenění nemovitostí účtuji dokladem číslo 11/2023.

Miluše Vašíčková
Kostelní 505/2, 350 02 Cheb
tel. 777 822249

podpis znalce