

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12457-2235/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Bohdana Šocová
insolvenční správce dlužníka Houšková Miroslava
Mánesova 516
344 01 Týnské Předměstí, Domažlice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSPL 20 INS
8460/2020

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Domažlice, Domažlice,
okres Domažlice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 03.11.2020

Zpracováno ke dni: 03.11.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3489/21 nacházejícího se v obci Domažlice, okres Domažlice, katastrální území Domažlice pro potřeby insolvenčního řízení KSPL 20 INS 8460/2020

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3489/21, katastrální území Domažlice
Adresa předmětu ocenění:	Domažlice, Domažlice, okres Domažlice
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Domažlice
Obec:	Domažlice
Katastrální území:	Domažlice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena bez přítomnosti majitele dne 03.11.2020. Informace o stáří objektu a o přípojkách inženýrských sítí byly sděleny majitelem nemovitosti. Fotografie vnitřního vybavení stavby nebyly doloženy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3489/21 nacházející se v obci Domažlice, okres Domažlice, katastrální území Domažlice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 3489/21 o výměře 339 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Podle platného územního plánu se pozemek nachází

v lokalitě RZ- plochy rekreace se specifickým využitím- zahrádkové osady. Na pozemku se nachází stavba o půdorysném rozměru 4x4 m, stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou. Do objektu je přivedena elektřina, voda z veřejného vodovodu. Odpady chybí. K objektu byla před 5 lety přistavěna dřevěná pergola.

Pozemek je rovinný a nacházejí se na něm ovocné a okrasné dřeviny. Oplocení pozemku je pletivem do ocelových sloupků, živý plot. Vstup je plechovou brankou.

Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty jsou zohledněny v ceně obvyklé.

Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě (šíře cca 3 m). Parkování je možné v širším okolí objektu. Pozemek je umístěn v jižní části obce – Bezděkovské Předměstí, v zahrádkářské lokalitě.

V obci Domažlice- dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 rozumí 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Oceňování srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro srovnávací metodu byly využity realizované prodeje v zahrádkářské kolonii v Domažlicích – Bezděkovské Předměstí.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 3489/21, katastrální území Domažlice

Pozemek v katastrálním území Domažlice, obec Domažlice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Domažlice, Domažlice, okres Domažlice	plocha 339 m ²	zahrádkářská kolonie	elektrina, vodovod	chata, pergola,
1	Bezděkovské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 343 m ²	zahrádkářská kolonie	elektrina, studna	chata, srovnatelné vybavení
2	Bezděkovské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 371 m ²	zahrádkářská kolonie	bez IS	
3	Bezděkovské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 384 m ²	zahrádkářská kolonie	bez IS	
4	Bezděkovské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice	plocha 346 m ²	zahrádkářská kolonie	bez IS	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.122,45 Kč	0.9	1.010,20 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.010,20 Kč
2	498,65 Kč	Nepoužit	498,65 Kč	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	0.95	0.6840	729,02 Kč
3	703,13 Kč	Nepoužit	703,13 Kč	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	1.00	0.7200	976,56 Kč
4	780,35 Kč	Nepoužit	780,35 Kč	1.00	1.00	1.00	0.90	0.80	1.00	0.7200	1.083,81 Kč
Celkem průměr											949,90 Kč
Minimum											729,02 Kč
Maximum											1.083,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											153,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											795,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.103,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti zohledňuje stavbu, nezapsanou v KN na pozemku K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) zohledňuje skutečnost, že prodej byl realizován v roce 2018 Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

949,90 Kč/m²

*

339 m²

= 322.017 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

322.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

322.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

322.000 Kč

Slovy: třistadvacetdvatisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.11.2020

D. Znalecká doložka

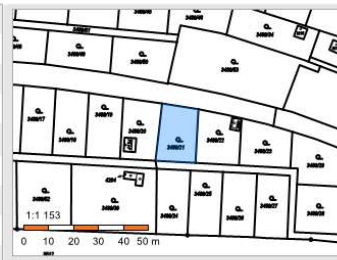
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12457-2235/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3489/21
Obec:	Domažlice [553425]
Katastrální území:	Domažlice [630853]
Číslo LV:	6711
Výměra [m ²]:	339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

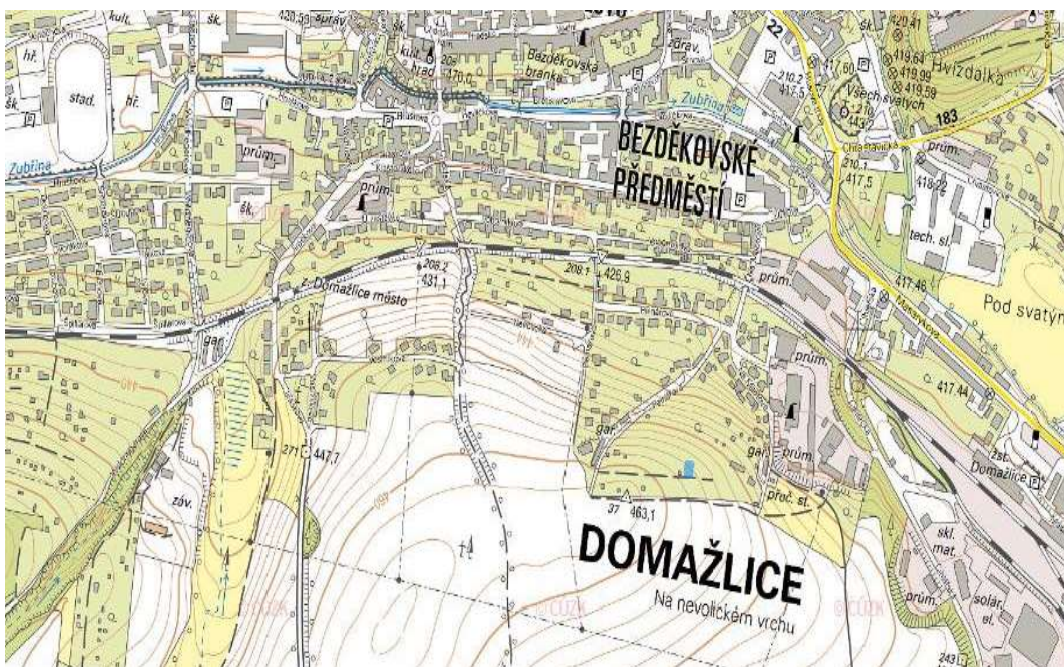
BPEJ	Výměra
51510	175
52954	164

Omezení vlastnického práva

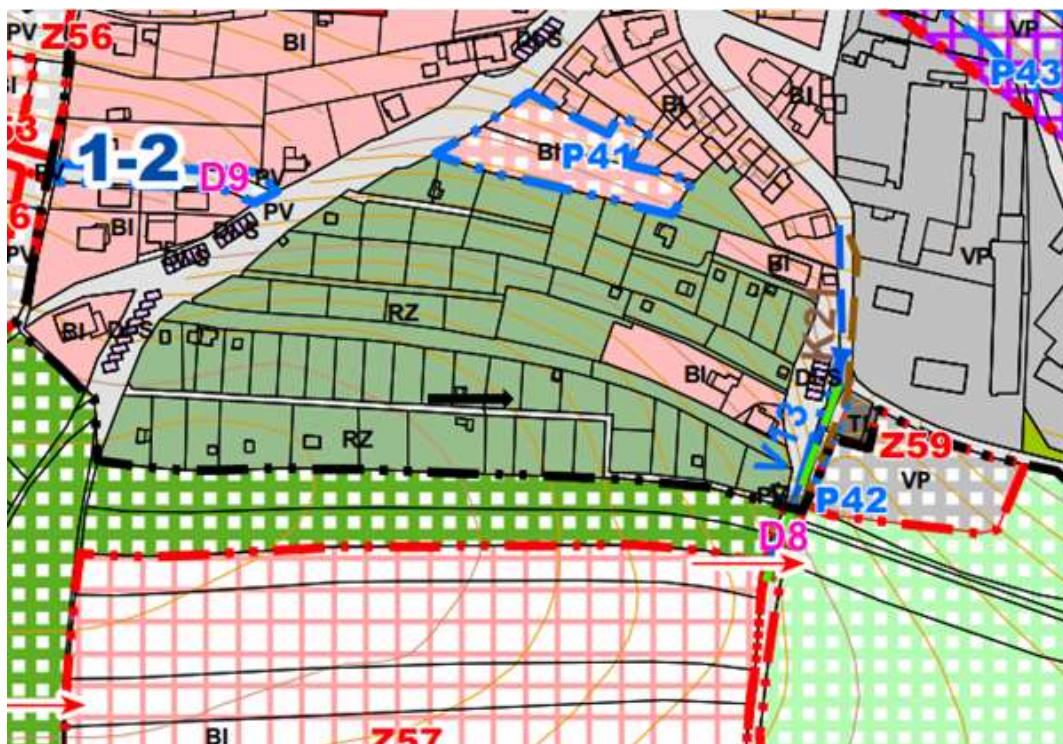
Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Houšková Miroslava

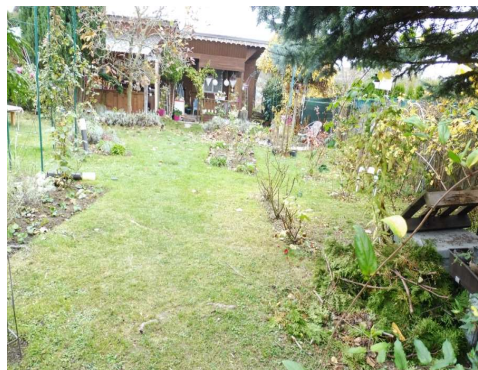


Územní plán



**PLOCHY REKREACE SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM
- ZÁHRADKOVÉ OSADY (RZ)**

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

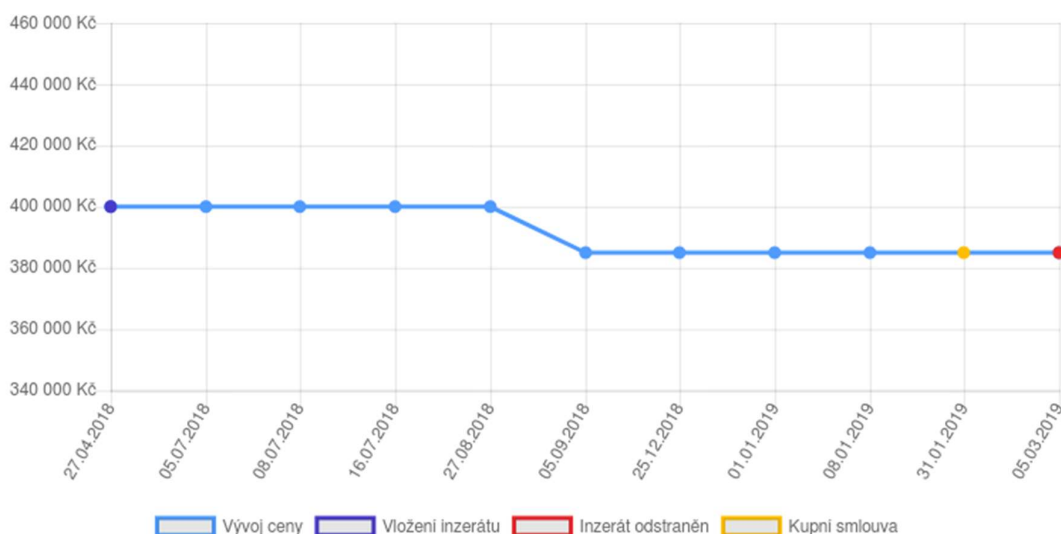


Prodej, Pozemek, 343 m², Domažlice, okres Domažlice

Celková cena: 385.000 Kč

Adresa: Domažlice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	385 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	343
Kupní smlouva podepsaná dne	31.01.2019	Současné využití	ostatní
Číslo řízení	V482/2019-401		

Slovní popis

Pozemek se zahradní chatkou k rekreačnímu využití v klidné okrajové části města o celkové výměře 343 m² (zahrada + stavební pozemek). Jedná se o oplocenou rekreační zahradu se samostatně stojící stavbou částečně podsklepené rekreační chatky, kolnou, vrtanou studnou a suchým WC. Chatka s kompletním provozním příslušenstvím sestává z krytého vstupu, verandy, obytného prostoru, skladovacích prostor a sklepních prostor s externím vstupem. Chatka je ihned obytelná, ve velmi dobrém technickém stavu, kompletně provozně vybavena, zařízena nábytkem, připravena k okamžitému užívání. Navazující pozemek - oplocená udržovaná zahrada s uvedeným stavbami, zpevněnými venkovními úpravami, okrasnými a užitkovými záhony, vzrostlými jehličnatými a ovocnými dřevinami a udržovaným travním porostem je situována v rovinatém terénu s orientací pozemku na jihovýchod. Pozemek je dostupný přístupovou brankou a vstupem z nepevněné přístupové cesty, navazuje na sousední plochy zahrad, příjezdovou cestu, situován v okrajové přírodní lokalitě města (zástavba zahradních rekreačních chat s plochami zahrad). Zahrada s chatkou jsou vhodné a využitelné k sezónní rodinné rekreaci v klidné, okrajové části okresního historického města s dostupností kompletních služeb a infrastruktury. Dostupnost zahrady z nepevněné cesty (1x vstup), napojeno na veřejný rozvod elektřiny 220/380V, vlastní zdroj vody (vrtaná studna 15,5 m), bez stávajícího odkanalizování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

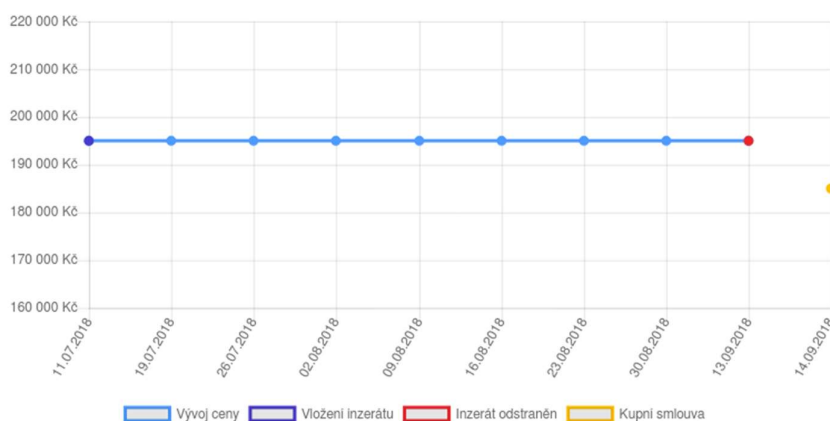


Prodej, Pozemek, 371 m², Domažlice, okres Domažlice

Celková cena: 185.000 Kč

Adresa: Domažlice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

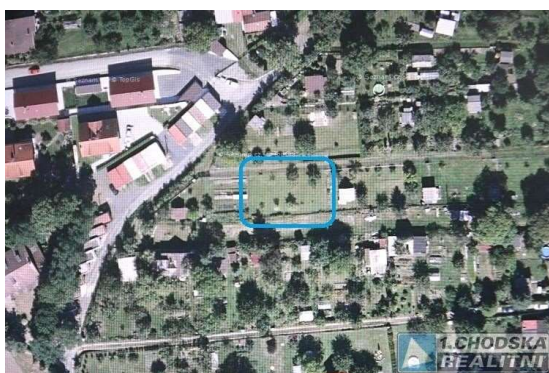
Cena dle kupní smlouvy	185 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	371
Kupní smlouva podepsaná dne	14.09.2018	Současné využití	ostatní
Číslo řízení	V3979/2018-401		

Slovní popis

Samostatný pozemek - zahrada v klidné, okrajové části města (zahrádkářská kolonie) bez vedlejších staveb. Jedná se o pozemek - oplocenou zahradu o celkové výměře 371 m², pravidelného obdélníkového tvaru, situován v mírně svažitém terénu se severní orientací svažitosti pozemku, navazující po celé šíři na přístupovou veřejnou cestu. Dle platného územního plánu Města Domažlice se pozemek nachází v lokaci ploch rekreace se specifickým využitím - zahrádkové osady (RZ). Pozemek - zahrada bez staveb a zpevněných venkovních úprav se vzrostlými ovocnými dřevinami (sad) a udržovaným travním porostem je oplocen a navazuje na oplocení sousedních zahrad, situován v přírodní okrajové lokalitě města v zahrádkářské kolonii s okolní zástavbou rekreačních

chatek a navazující zástavbou rodinných domů. Pozemek je vhodný a využitelný k individuální rekreaci v klidné, okrajové části okresního, historického města s kompletními službami a infrastrukturou s možností okamžitého předání a užívání. Dostupnost pozemku z veřejné nepevněné cesty, bez napojení na el. rozvody a zdroj vody.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

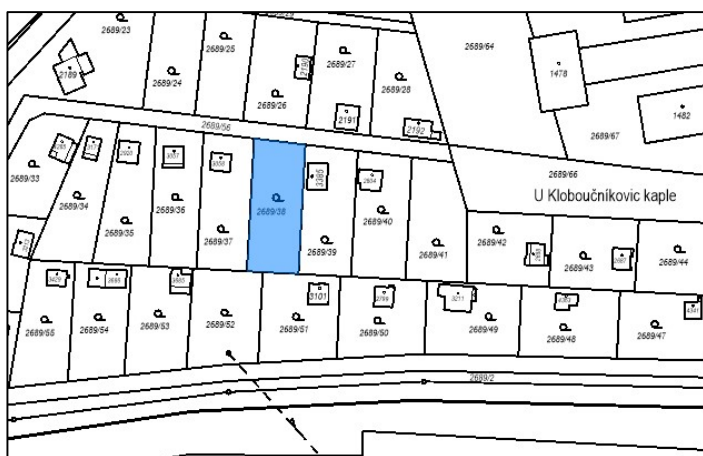
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Pozemek 384 m², Bezděkovské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice

Číslo řízení: V5853/2019-401

Realizovaná cena: 270.000,-Kč

Realizovaný prodej pozemku parc.č. 2689/38, pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, územním plánem se nachází v zahrádkářské kolonii. Inženýrské sítě v dosahu. Pozemek je udržovaný, ovocné a okrasné dřeviny. Cena byla stanovena znaleckým posudkem.



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

Prodej pozemek 346 m², Bezděkovské Předměstí, Domažlice, okres Domažlice

Číslo řízení: V1221/2019-401

Realizovaná cena : 270.000,-Kč

Prodej pozemku parc.č. 3489/14 v zahrádkářské kolonii. Pozemek je bez IS, oplocený, na pozemku trvalé porosty ovocné a okrasné dřeviny.

