

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6242-2020



NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.p.č.155/13 k.ú.Dolní Lažany, obec Lipová

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Lipová, k.ú. Dolní Lažany u Lipové

Adresa: Dolní Lažany, 350 02 Lipová

VLASTNÍK: Michaela Žahourek Kobalová

Adresa:

OBJEDNAVATEL: Michaela Žahourek Kobalová

Adresa:

ZHOTOVITEL: Ladislav Kopruščák

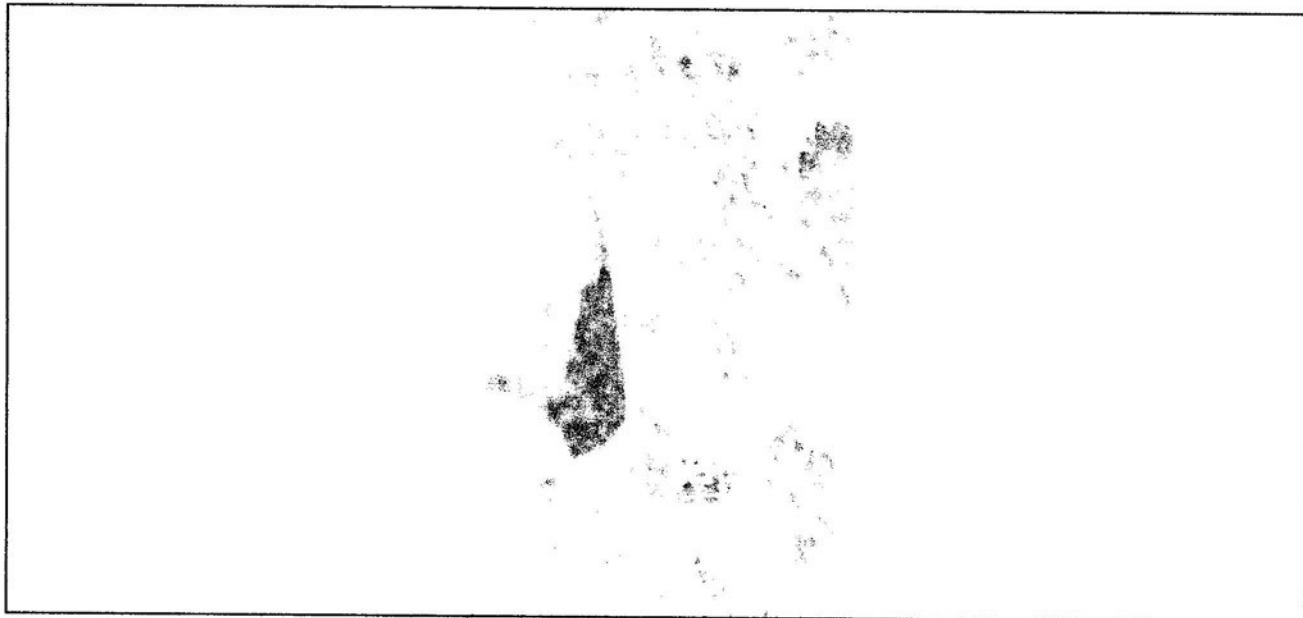
Adresa: nám.Krále Jiřího z Poděbrad 11, 350 02 Cheb

IČ: 483 38 354

telefon: 728 558 552

e-mail: LK.cheb@seznam.cz

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



OBVYKLÁ CENA

221 712.-Kč (24.- Kč/m2)

Stav ke dni: 20.5.2020

Počet stran: stran 6

V Chebu, dne 21.5.2020

Datum místního šetření: 20.5.2020

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ladislav Kopruščák

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění obvyklé ceny v místě a čase

Přehled podkladů

informace o pozemku
snímek z PM+situace umístění
územní plán obce Lipová
porovnatelné pozemky

Místopis

Obec Lipová (744 obyvatel dle lexikonu obcí ČR) má technickou a občanskou infrastrukturu odpovídající velikosti a významu obce

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
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	

Celkový popis

Oceňovaný pozemek p.p.č.155/13 k.ú.Dolní Lažany se nachází v okrajové části sídla Dolní Lažany, které není s obcí Lipová stavebně srostlé.

Pozemek podle územního plánu obce se nachází v nezastavitelném území NSskv (plochy zeleně se specifickým využitím) - jde o zemědělský pozemek.

Na pozemku se nachází nelesní listnaný porost o výměře cca 35% z celé plochy pozemku (tj.cca 3200 m2)

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.p.č.155/13 k.ú.Dolní Lažany
2. Nelesní porost na nelesním pozemku

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek 155/13 k.ú.Dolní Lažany

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Dolní Lažany
350 02 Lipová
LV: 175
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Lipová
Katastrální území: Dolní Lažany u Lipové
Počet obyvatel: 744

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 21/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997

1. Pozemek p.p.č.155/13 k.ú.Dolní Lažany

ocenění

Obecní pozemek oceněný dle § 6

Počet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Cena s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí: 80,00%
Úprava ceny: 80,00 %

	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Obecní porost	155/13	76501	9 238	2,76	80,00	4,97	45 912,86
Obecní pozemek oceněný dle § 6 9 238 m ²							45 912,86

P.p.č.155/13 k.ú.Dolní Lažany - zjištěná cena celkem = 45 912,86 Kč

2. Nelesní porost na nelesním pozemku

Nelesní porosty: § 44.

Listnaté stromy na pozemku p.č.: 155/13

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $3\,200\text{ m}^2 * 17,21\text{ Kč/m}^2$	=	55 072,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
OLS - olše šedá celkem	=	28 912,80 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	28 912,80 Kč
-----------------------------------	---	--------------

Nelesní porost na nelesním pozemku - zjištěná cena celkem	=	28 912,80 Kč
---	---	--------------

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 155/13 k.ú.Dolní Lažany

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek				
Lokalita: Lipová-Dolní Lažany, okr.Cheb				
Popis: viz příloha				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – internet.nabídka realitní kanceláře			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 065 700	102 190	30,00	0,81	24,30

Název: pozemek				
Lokalita: Křižovatka, okr.Cheb				
Popis: viz příloha				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – internet.nabídka realitní kanceláře			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
349 370	11 270	31,00	0,81	25,11

Název: pozemek				
Lokalita: Trstenice, okr.Cheb				
Popis: viz příloha				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -

úvaha zpracovatele ocenění -

0,90

0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
418 528	14 432	29,00	0,81	23,49

Zjištěná průměrná jednotková cena**24,30 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	155/13	9 238	24,00	1 / 1	221 712
Celková výměra pozemků		9 238	Hodnota pozemků celkem		221 712

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota nemovitosti zjištěná porovnávací metodou vychází ze současných podmínek trhu, což je pro stanovení obvyklé ceny zásadní. Hodnota stanovená touto metodou má pro tento druh nemovitostí největší vypovídací schopnosti a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitostí v dané lokalitě. Nákladová (věcná) hodnota nevystihuje polohu nemovitosti, která výrazně ovlivňuje obvyklou cenu, administrativní cena dle cenového předpisu se používá pro daňové účely.

Vyhodnocení použitých metod:

	indikace:	váha:
porovnávací metoda	221 712.-Kč	100%
administrativní metoda	74 830.-Kč (pro daňové účely v rámci převodu) - podpůrně	
Cena obvyklá (stávající):	24.-Kč/m²	

Obvyklá cena

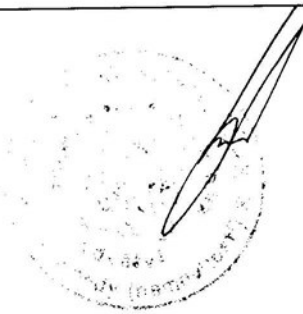
24 Kč/m²

slovy: Dvacetčtyři Kč

razítko a podpis znalce:

V Chebu 21.5.2020

Ladislav Kopruščák
nám.Krále Jiřího z Poděbrad 11
350 02 Cheb
telefon: 728 558 552
e-mail: LK.cheb@seznam.cz



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni z 3.5.1988 pod čj.2078/88 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6242-2020 znaleckého deníku.

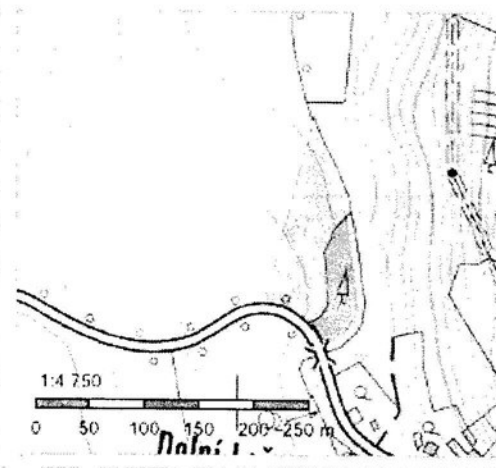
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy

informace o pozemku, snímek z PM+situace umístění, porovnatelné pozemky

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 155/13
Obec: Lipová [554626]
Katastrální území: Dolní Lažany u Lipové [684376]
Číslo LV: 175
Výměra [m²]: 9238
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Žahourek Kopalová Michaela, č. p. 97, 35002 Lipová

Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

76501 9238

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

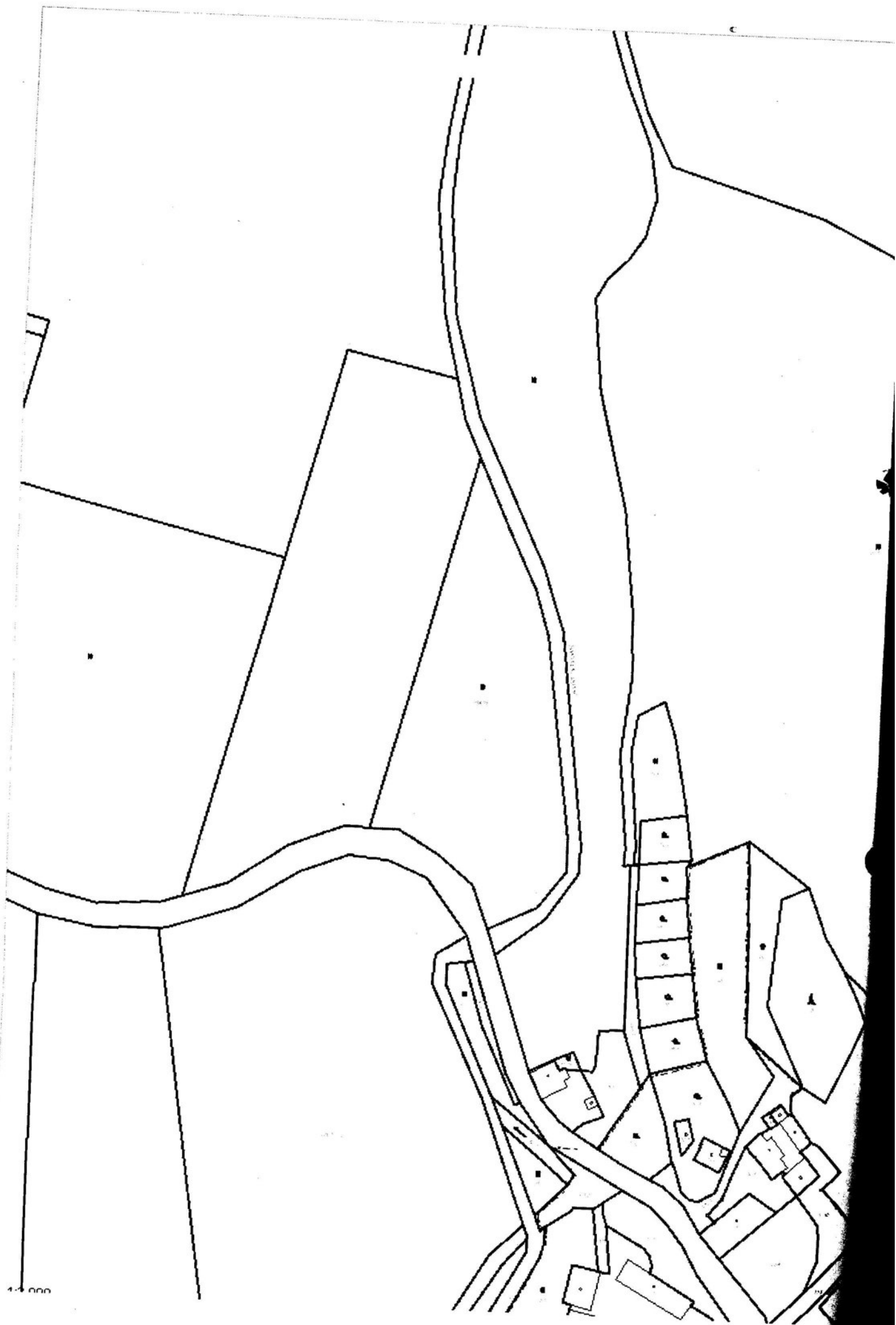
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-2855/2020.

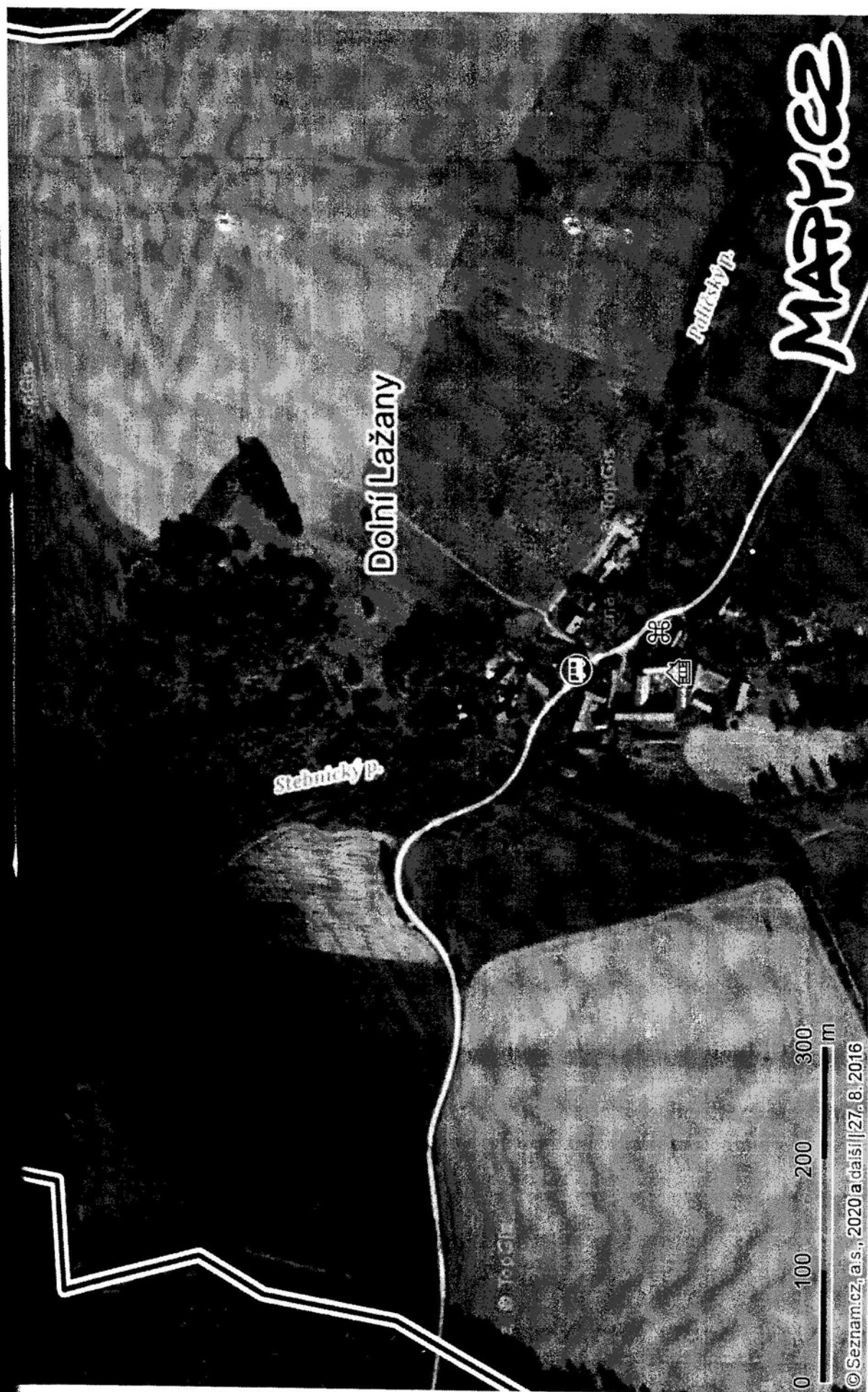
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.05.2020 11:00:03.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9 Kobyličky, 18211 Praha 5
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.2 build 0





FARAON reality
 Zámek v Praze
 12000 Praha - Vinohrady
 Více o spánku nospíte

FARAON reality
 Políse 1211/26, 12000 Praha - Vinohrady
<http://www.faraon.cz>
 Více o spánku nospíte

Furo Reality Plzeň, s.r.o.
Šafářkovy sady 2/3, 30100 Plzeň - Východní Předměstí
<http://www.furoreality.net>
Více o společnosti

$$\begin{aligned} \mathcal{L}(\mathbf{y}|\mathbf{X}) &= \prod_{i=1}^n \mathcal{L}(y_i|\mathbf{x}_i) \\ \mathcal{L}(\mathbf{y}|\mathbf{X}) &= \prod_{i=1}^n \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{1}{2}(y_i - \mu_i)^2} \\ \mathcal{L}(\mathbf{y}|\mathbf{X}) &= \frac{1}{(2\pi)^{n/2}} e^{-\frac{1}{2}(\mathbf{y} - \boldsymbol{\mu})^T \mathbf{I}^{-1}(\mathbf{y} - \boldsymbol{\mu})} \end{aligned}$$



