

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 763-52/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemky parc.č. 303 o výměře 1002m², lesní porost, parc.č. 304 o výměře 1310m², trvalý travní porost a parc.č. 305 o výměře 2752m², lesní porost, zapsáno na LV č. 603 pro k.ú. Drevníky, obec Drevníky, vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 25.02.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 09.03.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemky parc.č. 303 o výměře 1002m², lesní porost, parc.č. 304 o výměře 1310m², trvalý travní porost a parc.č. 305 o výměře 2752m², lesní porost, zapsáno na LV č. 603 pro k.ú. Drevníky, obec Drevníky, vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 603 pro k.ú. Drevníky ze dne 05.02.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- LHO
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Jedná se o volně přístupné pozemky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 prodejích 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro který je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 603 pro k.ú. Drevníky ze dne 05.02.2020
Šálek Jiří, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1

Název katastrálního území:	Drevníky
Název obce:	Drevníky
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 603

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 603 pro k.ú. Drevníky ze dne 05.02.2020

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemky vcelku leží mimo zastavěné území, severovýchodně od obce Drevníky, ve vzdálenosti cca 680m vzdušnou čarou od okraje zastavěného území obce. Jedná se o 3854m² lesního pozemku a 1310m² trvalého travního porostu u vodního toku Borotický potok. Pozemky jsou svažité, neudržované, nevyužívané.

parc.č. 304 Dle BPEJ:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]
trvalý travní porost	304	52911	277	7,79
		56811	1 033	1,38



LHO

Porostní skupina 7

Popis porostu: porost podél potoka

LT: 3L1

Obmýtlí 90/20

parc.č. 303 dle LHO



HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
297	64	7	OL - olše lepkavá	100%	3



HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
297	64	7	OL - olše lepkavá	100%	3

Obec Drevníky leží administrativně v okrese Příbram a náleží pod Středočeský kraj. V obci má trvalý pobyt hlášeno přibližně 330 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Dobříš (v dojezdové vzdálenosti cca 11km).

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Drevníky není nabízen k prodeji žádný podobný pozemek, v okolí přibližně deseti km je pak nabízeno pět lesních pozemků v cenové relaci od 19,- Kč/m² po 36,- Kč/m². Z inzerce byly použity nalezené vzorky.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používaná.

lokalita	cena	druh ceny
1) Borotice, okr. Příbram	36 Kč/m ²	Nabídková cena
Prodáme pozemek - les blízko obce, v k.ú. Borotice, parcelní číslo 442.Porost: olše 54 let, zásoba cca 50m ³ V těsné blízkosti máme k prodeji další pozemky.Prodej od majitele, žádné další poplatky, provize apod., listiny připravíme zdarma.Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky		

po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat! Celková cena: 154 080 Kč za nemovitost (k jednání) Cena za m²: 36 Kč Aktualizace: 12.02.2020 ID: 562929244 Plocha pozemku: 4280 m²



2) Solenice, okr. Příbram

19 Kč/m²

Nabídková cena

Společnost GOLDEN CASTLE s.r.o. nabízí exkluzivně k prodeji les poblíž obce Solenice. Les se nachází 5 km od Orlické přehrad, v krásné krajině středního Povltaví. Jeho rozloha je 6581 m². Jde o smíšený les, kde nalezneme například i třešně. Stáří stromů je u většiny 35 let a více. Vloni, ale došlo k vysázení 50ti smrčků. K lesu vede obecní cesta, kterou lze využívat. Vhodné pro investiční záměr. Doporučujeme prohlídku s našim realitním makléřem a včasnou rezervaci. V případě zájmu Vám rádi bezplatně vyřídíme hypotéku. Celková cena: 125 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu Cena za m²: 19 Kč ID zakázky: 71028359 Aktualizace: 04.03.2020 Umístění objektu: Centrum obce Plocha pozemku: 6581 m²



3) Županovice, okr. Příbram

25 Kč/m²

Nabídková cena

Ke koupi nabízíme les o celkové výměře 6.502 m². Lesní pozemek má výměru 5484 m² a 1.018 m² je veden jako ostatní plocha jiná plocha. Pozemek je dostupný po asfaltové komunikaci, která přechází do polní cesty, která je dlouhá přibližně 100 m. Jedná se o vyhlášenou rekreační oblast u Slapské přehrad. Celková cena: 160 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 25 Kč ID zakázky: 790 Aktualizace: 10.02.2020 Plocha pozemku: 6502 m²



4) Hřiměždice, okr. Příbram

24 Kč/m²

Nabídková cena

Nabízíme k prodeji 2 lesní pozemky v obci Hřiměždice, katastrální území Vestec u Hřiměždic. Celková výměra 8.190 m². Jedná se o podlouhlý lesní pozemek podél potoka. Pozemky jsou vzdáleny cca 100 m vzdušnou čarou. Cena za 1 m² - 24,- Kč Celkem 196.560,- Kč Celková cena: 196 560 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 24 Kč ID zakázky: 2330008 Aktualizace: 05.02.2020 Plocha pozemku: 8190 m²



Použité koeficienty:

K1 – koeficient zdroje

K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Borotice, okr. Příbram	0,90	1,00	26,00	23,40
2. Solenice, okr. Příbram	0,90	1,00	19,00	17,10
3. Županovice, okr. Příbram	0,90	1,00	25,00	22,50
4. Hřiměždice, okr. Příbram	0,90	1,00	24,00	21,60
minimum				17,10
maximum				23,40
median				22,05
průměr				21,15
jednotková cena (median)				22,05
užitná plocha m2				5 064
porovnávací hodnota celek				111 661

Porovnávací hodnota: 110 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky – svažitý pozemek podél potoka, leží ladem

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 25.02.2020

ve výši: 110 000,- Kč

slovy: stodeset tisíc Kč

V Pardubicích, 09.03.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 763-52/2020 znaleckého deníku.

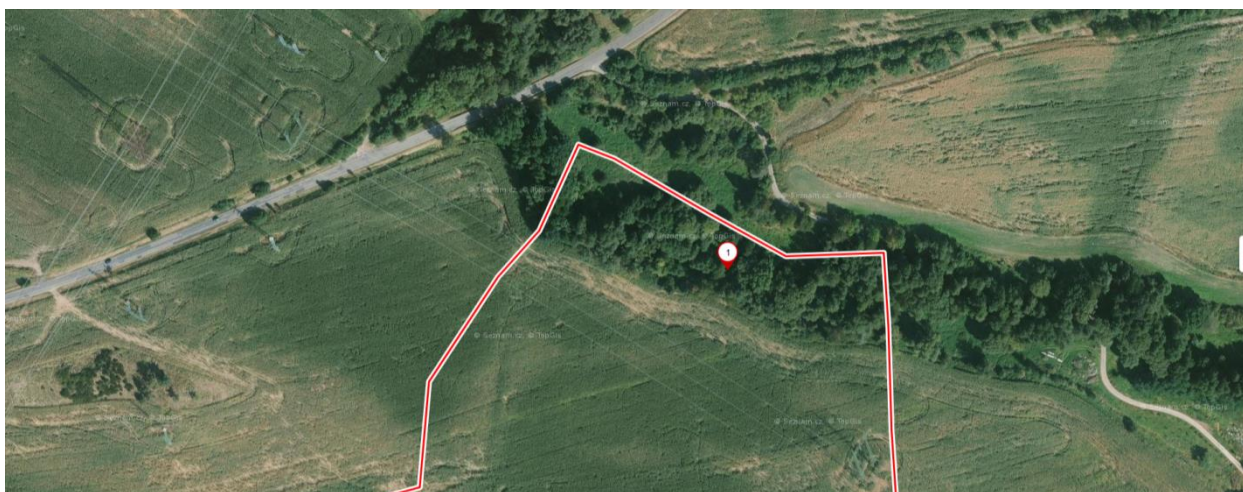
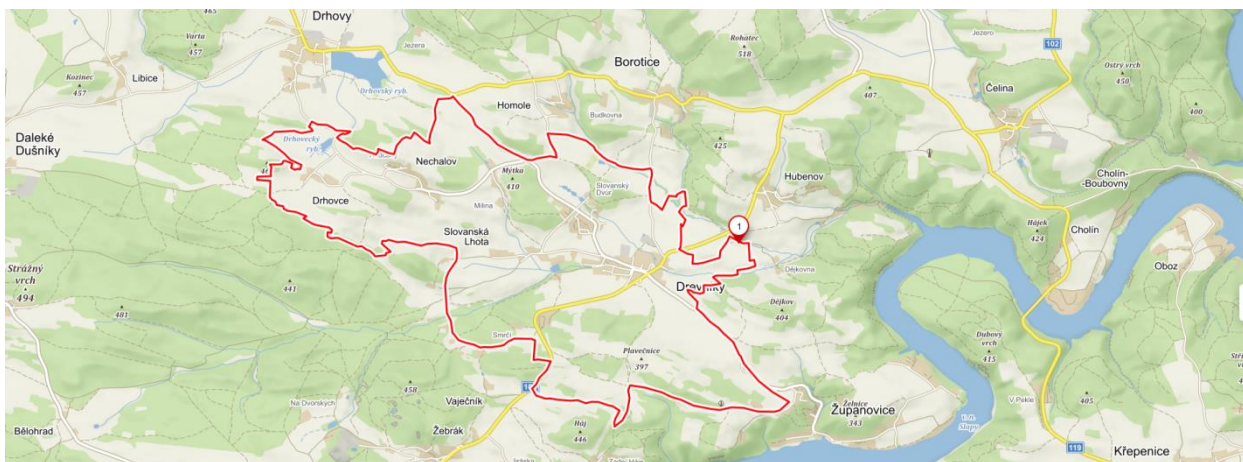
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace



katastrální mapa

