

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 790-79/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 12/13 o výměře 1123m², trvalý travní porost, zapsán krom jiného na LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov, obec Nová Role, vše u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.



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 14.04.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 20.04.2020

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: pozemek parc.č. 12/13 o výměře 1123m², trvalý travní porost, zapsán krom jiného na LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov, obec Nová Role, vše u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov ze dne 23.03.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- 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, snížená 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 okolo 5% 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 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 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. 151 pro k.ú. Jimlíkov ze dne 23.03. 2020
Gabrielová Hedvika, Jiráskova 13/24, 36225 Nová Role

Adresa:	vedle RD Jimlíkov čp. 30
Název katastrálního území:	Jimlíkov
Název obce:	Nová Role
Název okresu:	Karlovy Vary

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov ze dne 23.03.2020
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

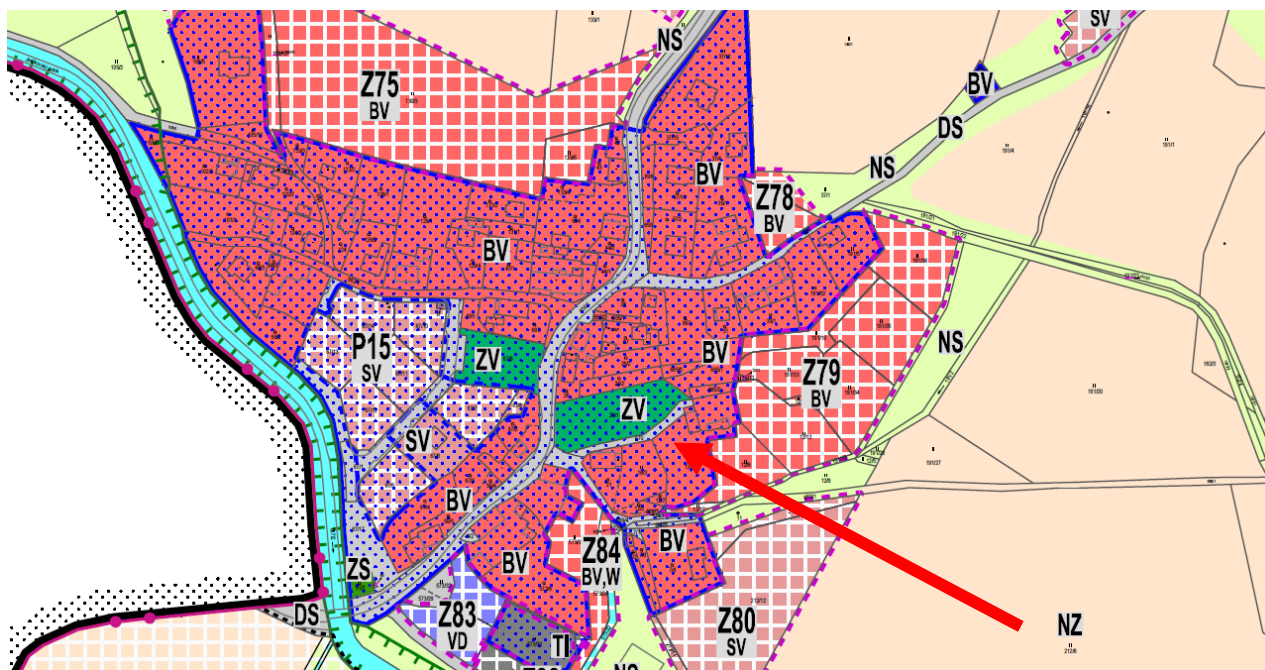
Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemek leží v městě Nová Role, samostatná část Jimlíkov, v mírně okrajové, východní části Jimlíkova. Přístup a příjezd k pozemku ze zpevněné komunikace (parc.č. 670 ve vlastnictví město Nová Role). Bezprostřední okolí je běžně prostorné se zástavbou převážně rodinnými domy. Oceňovaný pozemek je nepravidelného tvaru, neoplocený, mírně svažité jižně, ve spodní části

pozemku je menší vodní plocha. Na pozemku je postavena základová deska rozměru přibližně 9,90 x 9,30m, na základové desce je část zdiva (založeny rohy budoucí stavby a jedna řada zdiva). Dle sdělení příslušného stavebního úřadu nebylo požádáno o povolení stavby a tato základová deska s částí zdiva je postavena bez příslušného povolení. Na pozemku jsou trvalé porosty v běžných druzích (stromy a keře), pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý. V komunikaci je veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace.

V Územním plánu je pozemek zařazen do ploch s funkčním využitím BV - bydlení v rodinných domech venkovské.



ÚZEMNÍ REZERVY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY STABILIZOVANÉ	
			BH BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
			BI BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
			BV BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
			RI REKREACE PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

Nová Role je součástí okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem jsou Karlovy Vary (v dojezdové vzdálenosti cca 10km). V Nové Roli má trvalý pobyt hlášeno přibližně 4200 obyvatel, v Nové Roli je pošta, veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, policie, kulturní a sportovní zařízení, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, autobusová a železniční doprava. Samostatná část Jimlíkov je od Nové Role v dojezdové vzdálenosti cca 1km.

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 městě Nová Role je ke dni ocenění nabízeno přibližně deset pozemků pro výstavbu rodinného domu v cenové relaci od 670,- po 2640,- Kč/m². Z inzerce byly vybrány nejvíce podobné vzorky pro výpočet porovnávací hodnoty, ostatní použité vzorky jsou realizované ceny databáze.

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 používán.

lokality	cena	druh ceny
1) Nová Role, Jimlíkov Pozemek o výměře 897m ² .	1 104 Kč/m²	Kupní cena, prodej 09/2018
2) Nová Role, Jimlíkov Pozemek o výměře 1070m ² .	951,- Kč/m²	Kupní cena, prodej 12/2018
3) Nová Role, Jimlíkov Pozemek o výměře 968m ² .	982,- Kč/m²	Kupní cena, prodej 03/2017

		
4) Nová Role, Jimlíkov Pozemek o výměře 1097m2.	967,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 06/2017 
5) Nová Role, Jimlíkov Pozemek o výměře 1084m2.	978,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 07/2017 
6) Nová Role, Mezirolí Nabízíme Vám k prodeji atraktivní, stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu v žádané lokalitě Mezirolí u Karlových Varů. Rovinatý pozemek, sítě jsou nedaleko pozemku. Pozemek se nachází v klidné části obce. Porost pozemku je travnatý. Příjezdová komunikace je asfaltová. Klidná přírodní lokalita s výbornou dostupností do Karlových Varů nebo do Ostrova. Více informací přímo u makléře. Zajistíme Vám kompletní finanční a právní servis. Rádi Vám budeme nápomocni při zprostředkování hypotečního úvěru. Nabídka č. N 82441. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N82441. Celková cena: 1 015 550 Kč za nemovitost Cena za m ² : 950 Kč Poznámka k ceně: včetně provize RK a právních služeb ID zakázky: N82441 Aktualizace: 07.04.2020 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 1069 m ² Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Doprava: Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová	950,- Kč/m2	Nabídková cena 
7) Nová Role, Mezirolí Nabízíme Vám k prodeji atraktivní, stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu v žádané lokalitě Mezirolí u Karlových Varů. Rovinatý pozemek, sítě jsou nedaleko pozemku. Pozemek se nachází v klidné části obce. Porost pozemku je travnatý. Příjezdová komunikace je asfaltová. Klidná přírodní lokalita s výbornou dostupností do Karlových Varů nebo do Ostrova. Více informací přímo u makléře. Zajistíme Vám kompletní finanční a právní servis. Rádi Vám budeme nápomocni při zprostředkování hypotečního úvěru. Nabídka č. N 82438. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N82438. Celková cena: 1 441 150 Kč za nemovitost Cena za m ² : 950 Kč Poznámka k ceně: včetně provize RK a právních služeb ID zakázky: N82438 Aktualizace: 07.04.2020 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 1517 m ² Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Doprava: Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová	950,- Kč/m2	Nabídková cena



8) Nová Role

670,- Kč/m²

Nabídková cena

Nabízíme k prodeji lukrativní stavební pozemek v Nové Roli u Karlových Varů, který je téměř ideálně rovinný. Přes pozemek vede potůček. Pozemek se skládá ze dvou stavebních parcel a je připraven k výstavbě RD. Veškeré sítě přivedeny na hranici pozemku, nová kanalizace. Krásná lokalita, nedaleko centra města. Nejvýhodnější financování Vám rádi zařídíme zdarma. Celková cena: 1 528 270 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 670 Kč ID zakázky: 0584 Aktualizace: 25.02.2020 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 2281 m²



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. pozemek Nová Role, Jimlíkov	1,00	1,00	1,00	0,90	1 104	994
2. pozemek Nová Role, Jimlíkov	1,00	1,00	1,00	0,90	951	856
3. pozemek Nová Role, Jimlíkov	1,00	1,00	1,00	0,90	982	884
4. pozemek Nová Role, Jimlíkov	1,00	1,00	1,00	0,90	967	870
5. pozemek Nová Role, Jimlíkov	1,00	1,00	1,00	0,90	978	880
6. pozemek Nová Role, Mezirolí	1,00	1,00	0,95	0,90	950	812
7. pozemek Nová Role, Mezirolí	1,00	1,00	0,95	0,90	950	812
8. pozemek Nová Role	1,00	1,00	0,95	0,90	670	573
minimum						573
maximum						994
median						863
průměr						835
jednotková cena (median)						863
užitná plocha m ²						1 123
porovnávací hodnota celek						969 261

Porovnávací hodnota: 970 000,- 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 – na pozemku je postavena základová deska s částí zdiva bez povolení příslušným úřadem, pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý, ve spodní části s vodní plochou

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 kanceláři, 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 přihlednutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 14.04.2020**

ve výši: 970 000,- Kč

slovy: devětsetšedesát tisíc Kč

V Pardubicích, 20.04.2020

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. 790-79/2020 znaleckého deníku.

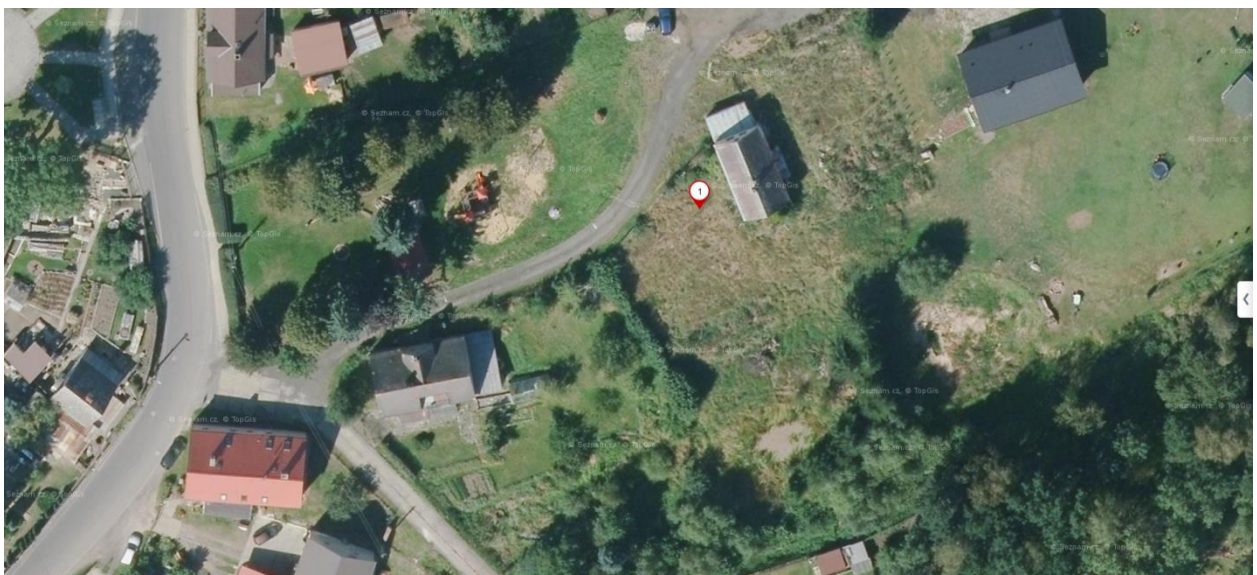
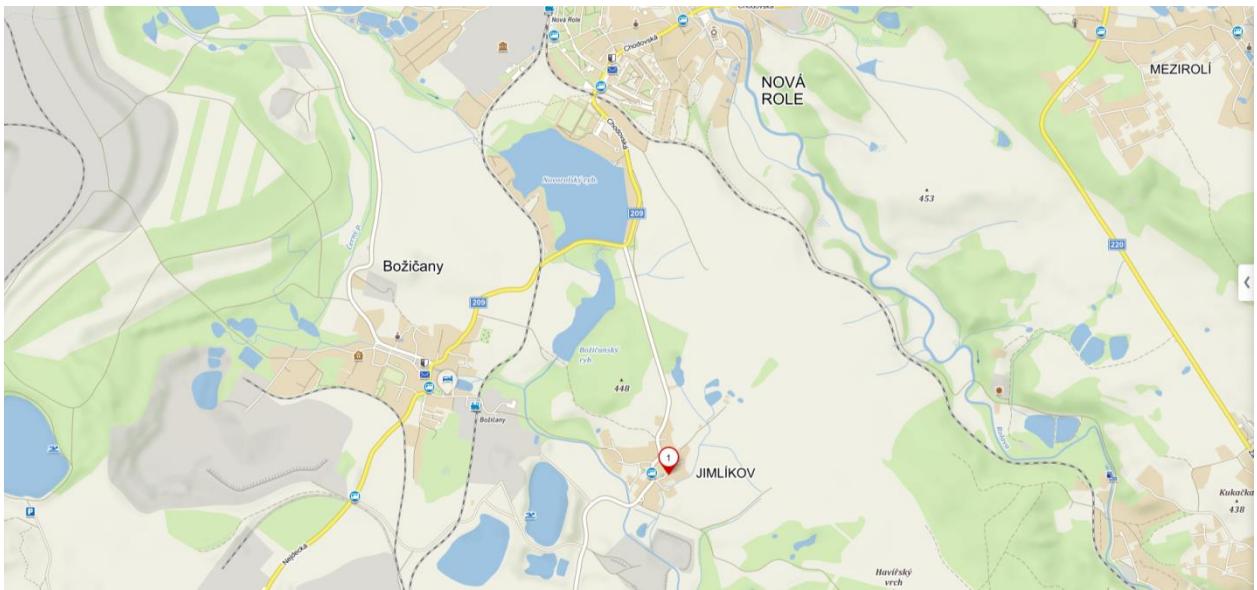
8. Přílohy

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

