

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 887-176/2020

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 162/1 o výměře 3008m², trvalý travní porost, parc.č. 294/5 o výměře 2332m², trvalý travní porost, parc.č. 334/2 o výměře 2158m², trvalý travní porost, parc.č. 2468/6 o výměře 433m², ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 2514 o výměře 162m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 87 pro k.ú. Útvina, obec Útvina, 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 26.08.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 14.09.2020

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 spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 162/1 o výměře 3008m², trvalý travní porost, parc.č. 294/5 o výměře 2332m², trvalý travní porost, parc.č. 334/2 o výměře 2158m², trvalý travní porost, parc.č. 2468/6 o výměře 433m², ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 2514 o výměře 162m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 87 pro k.ú. Útvina, obec Útvina, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 87 pro k.ú. Útvina ze dne 04.08.2020
- 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. 87 pro k.ú. Útvina ze dne 04.08. 2020

Beníšková Marie, č. p. 35, 36401 Otročín	1/4
Vorlovský Jiří, Farní 63, 36401 Toužim	1/4
Vorlovský Vladimír, Plzeňská 366, 36401 Toužim	1/4
Vorlovský Zdeněk, č. p. 57, 35751 Libavské Údolí	1/4

Název katastrálního území:	Útvina
Název obce:	Útvina
Název okresu:	Karlovy Vary

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 87 pro k.ú. Útvina ze dne 04.08.2020

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Vorlovský Zdeněk

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vorlovský Vladimír

Zahájení exekuce - Vorlovský Zdeněk

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

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Jedná se o pozemky ležící v obci Útvina, v okrajové, jihozápadní části, v blízkosti silnice E49, Karlovy Vary - Plzeň, na pravém okraji obce při jízdě od Karlových Varů, v blízkosti vodní plochy/požární nádrže obce. Pozemky jsou převážně svažité severně, neoplocené, volně přístupné, neudržované, jsou porostlé trvalými porosty převážně náletovými, již vzrostlými, neošetřovanými, které rostou v zápoji.

V Územním plánu jsou pozemky zařazeny do ploch:

parc.č. 162/1 o výměře 3008m²

parc.č. 294/5 o výměře 2332m²

parc.č. 2468/6 o výměře 433m²

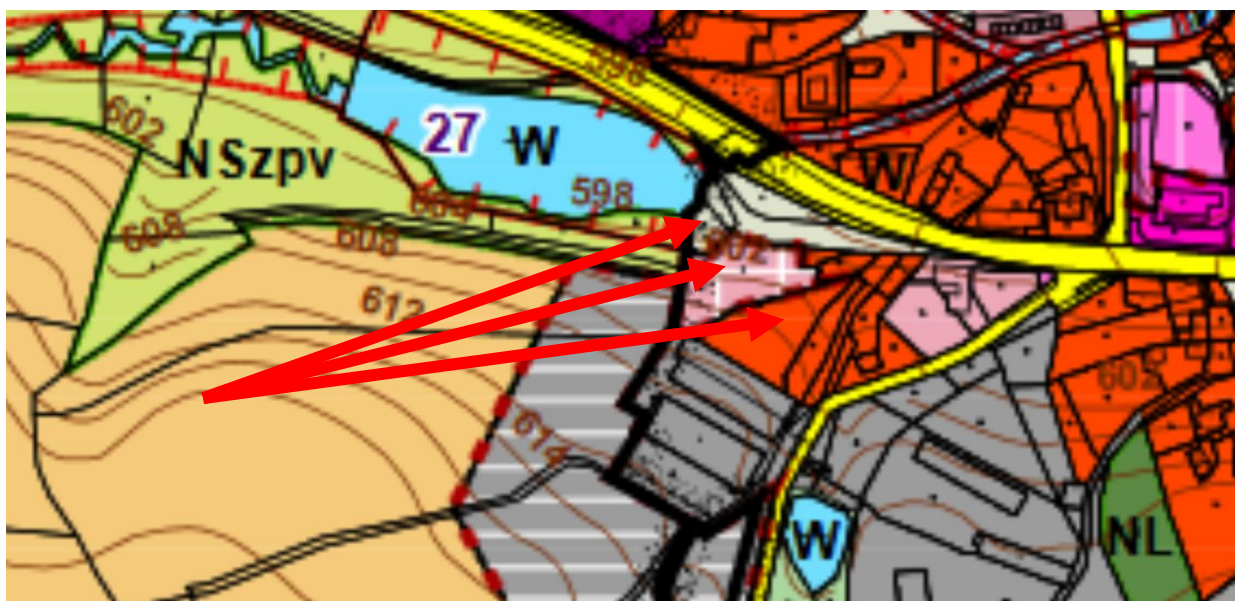
parc.č. 2514 o výměře 162m²

plochy stabilizované - bydlení

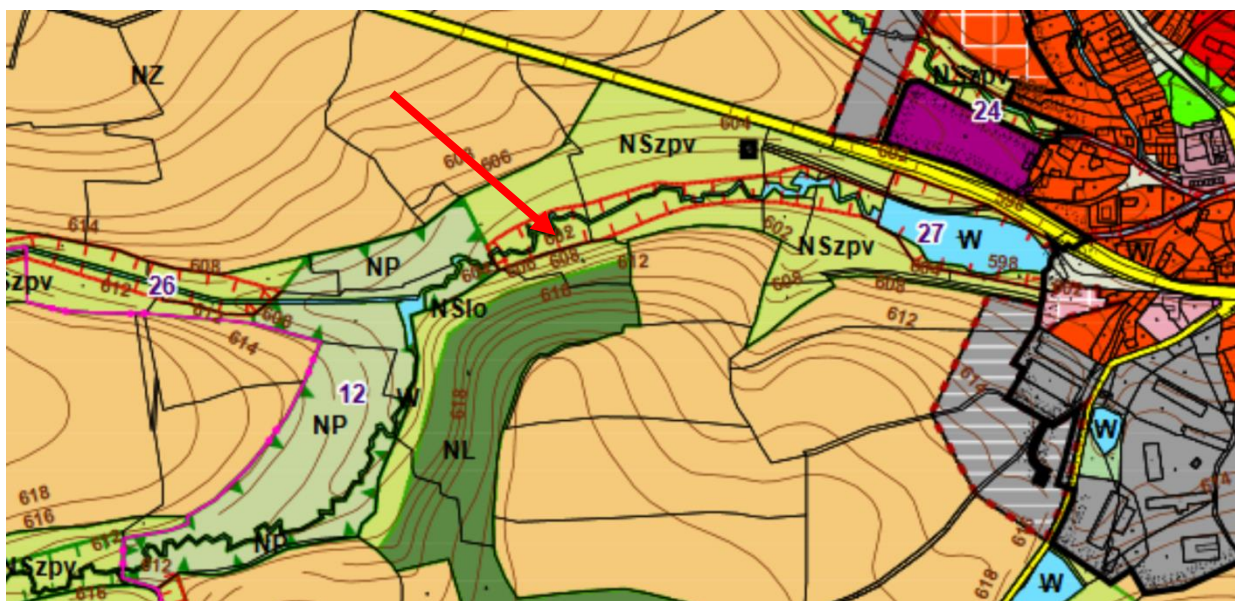
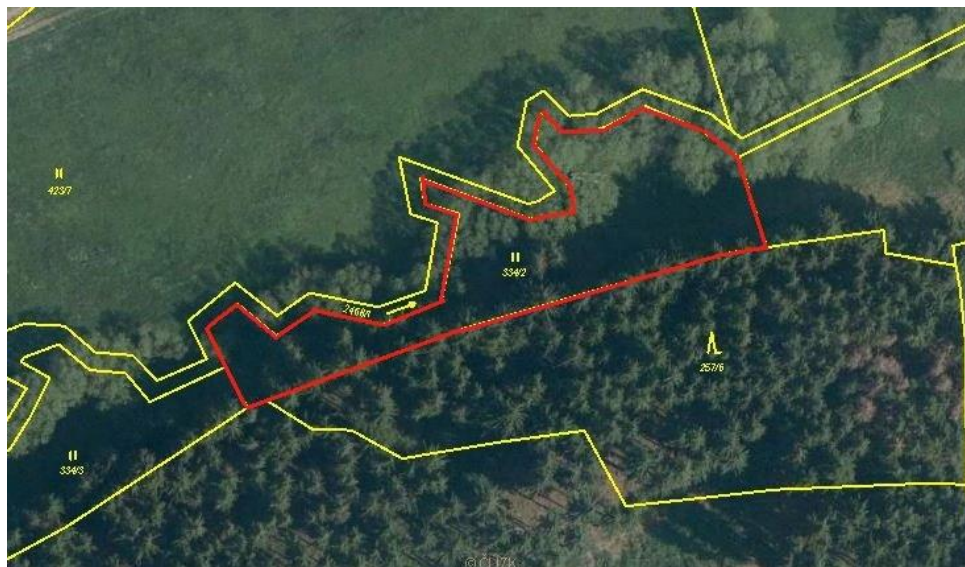
plochy změn - občanské vybavení

plochy veřejného prostranství

plochy stabilizované - bydlení



Pozemek parc.č. 334/2 leží v nezastavěném území obce, západně ve vzdálenosti cca 600m od obce proti proudu Útvinského potoka, přístup pouze pěšky přes místní louky, pozemek je břehem Útvinského potoka a jsou na něm trvalé porosty volně rostoucí v zápoji. Pozemek se nachází v území lokálního biokoridoru.



Útvina se nachází na území okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Karlovy Vary. Obec Útvina se rozkládá asi 21 kilometrů jižně od Karlových Varů. V obci je obecní úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace, mateřská a základní škola, kulturní a sportovní zařízení, doprava autobusová.

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 hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Útvina je nabízen jeden pozemek pro výstavbu o výměře 637m² za 298,- Kč/m² a jeden soubor zemědělských pozemků o výměře 20913m² za 8,- Kč/m². V okolí přibližně deseti km je pak nabízeno cca dvacet pozemků pro výstavbu v cenové relaci od 190,- Kč/m² do 1500,- Kč/m², zemědělských pozemků je pak v okolí nabízeno přibližně deset v cenové relaci od 8,- Kč/m² do 40,- Kč/m².

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen.

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. 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.

parc.č. 162/1 o výměře 3008m², trvalý travní porost

parc.č. 294/5 o výměře 2332m², trvalý travní porost

parc.č. 2468/6 o výměře 433m², ostatní plocha, neplodná půda

parc.č. 2514 o výměře 162m², ostatní plocha, jiná plocha

lokality	cena	druh ceny
1) Toužim, okr. Karlovy Vary Pozemek o výměře 5583m ² . V Územním plánu jako územní rezerva.	30,- Kč/m²	Kupní cena, prodej 04/2020
		
2) Chodov, okr. Karlovy Vary Pozemek o výměře 2771m ² . V Územním plánu jako venkovské bydlení.	41,15 Kč/m²	Kupní cena, prodej 02/2019
		
3) Kozlov, okr. Karlovy Vary Pozemky o výměře 1264m ² . V Územním plánu jako komerční služby.	80,96 Kč/m²	Kupní cena, prodej 06/2020



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 Toužim	1,00	1,00	1,00	1,00	30	30
2. pozemek Chodov	1,00	1,00	1,00	1,00	41	41
3. pozemek Kozlov	1,00	1,00	1,00	1,00	81	81
minimum						30
maximum						81
median						41
průměr						51
jednotková cena (median)						41
užitná plocha m ²						5 935
porovnávací hodnota celek						244 225
spoluvlastnický podíl 1/4						61 056

parc.č. 334/2 o výměře 2158m², trvalý travní porost

lokality	cena	druh ceny
1) Veselov, okr. Karlovy Vary Pozemky trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 4895m ² .	12,20 Kč/m²	Kupní cena, prodej 04/2020
		
2) Bečov, okr. Karlovy Vary Pozemky trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 6869m ² .	18,19 Kč/m²	Kupní cena, prodej 01/2019
		

4) Chylice, okr. Karlovy Vary

21,80 Kč/m²

Kupní cena, prodej 06/2020

Pozemek trvalý travní porost o výměře 17557m².



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 Veselov	1,00	1,00	1,00	1,00	12,20	12
2. pozemek Bečov	1,00	1,00	1,00	1,00	18,19	18
3. pozemek Chylice	1,00	1,00	1,00	1,00	21,80	22
minimum						12
maximum						22
median						18
průměr						17
jednotková cena (vzorek č. 1)						12
užitná plocha m ²						5 935
porovnávací hodnota celek						72 407
spoluvlastnický podíl 1/4						18 102

Porovnávací hodnota: 79 158,- 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 – pozemky jsou neudržované, zpustlé, obtížně využitelné

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 přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 26.08.2020

ve výši: 80 000,- Kč

slovy: osmdesát tisíc Kč

V Pardubicích, 14.09.2020

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. 887-176/2020 znaleckého deníku.

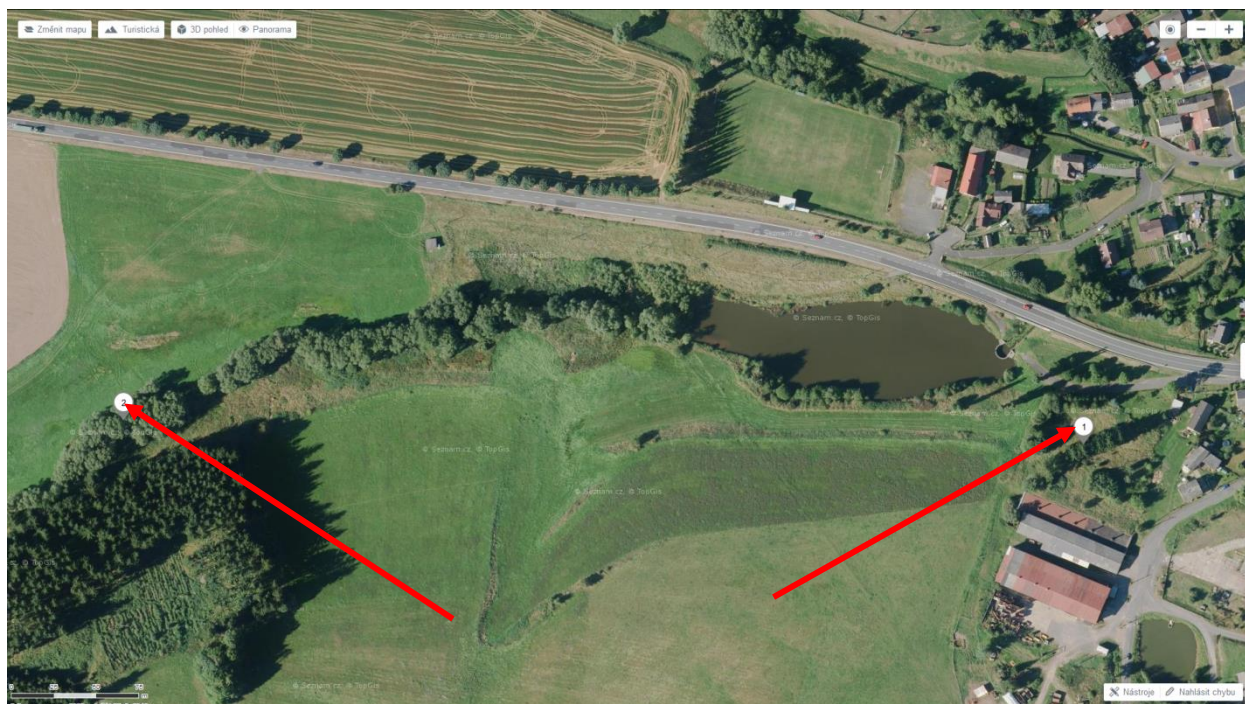
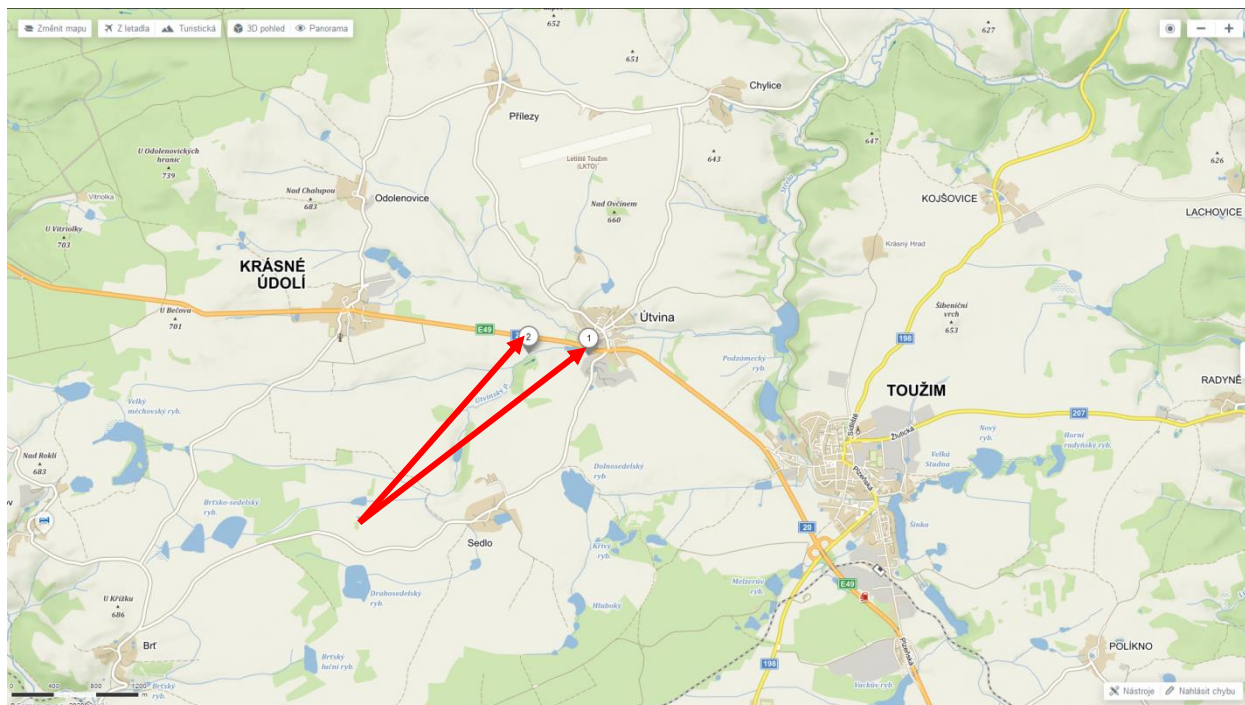
8. Přílohy

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

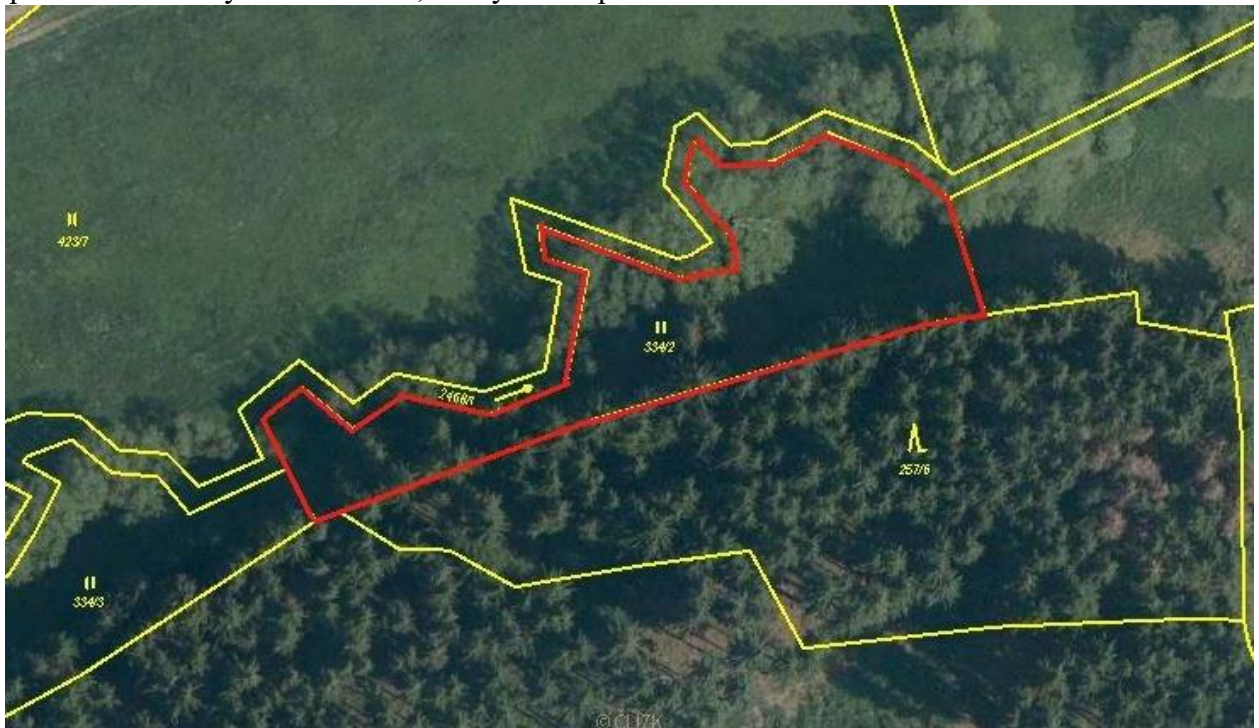


parc.č. 162/1 o výměře 3008m², trvalý travní porost
parc.č. 294/5 o výměře 2332m², trvalý travní porost
parc.č. 2468/6 o výměře 433m², ostatní plocha, neplodná půda
parc.č. 2514 o výměře 162m², ostatní plocha, jiná plocha





parc.č. 334/2 o výměře 2158m², trvalý travní porost



katastrální mapa

