

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20578

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Odolenovice (okr. Karlovy Vary)
Katastrální údaje:	Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Krásné Údolí, k.ú. Odolenovice
Adresa:	Odolenovice, 364 01 Odolenovice
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY
	JUDr. Dalimil Milka, I.L. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy
ZHOTOVITEL:	Znalecký ústav Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 120 EX 41490/10 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

384 000 Kč

Stav ke dni: 27.11.2020

Datum místního šetření: 11.11.2020

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. St. 38/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., bez LV), parc. č. 60/1 (ostatní plocha), parc. č. 459/10 (trvalý travní porost), parc. č. 459/32 (ostatní plocha), parc. č. 459/33 (ostatní plocha), parc. č. 459/34 (ostatní plocha), parc. č. 459/35 (ostatní plocha), parc. č. 459/36 (trvalý travní porost) v kat. území Odolenovice, obec Krásné Údolí, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 166.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 trhu 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.11.2020 pod č.j. 120 EX 41490/10-185.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořizena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 11.11.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Krásné Údolí.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Obec Odolenovice je částí obce Krásné Údolí. Nachází se cca 1 km severně od města Krásné Údolí, cca 7 km východně od města Bečov nad Teplou a cca 5 km severozápadně od města Toužim. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Bečově nad Teplou, Toužimi a v Krásném Údolí. Do obce vede silnice III. třídy.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

865/6 Město Krásné Údolí, č. p. 77, 36401 Krásné Údolí

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí na severním okraji zastavěné části obce Odolenovice. Jedná se o soubor sousedících travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a trvalý travní porost o výměře 4 387 m². Pozemky jsou na jižní straně ohraničené zpevněnou cestou a okolo řadových domů. Na části pozemku parc. č. 60/1 se nacházejí keřové porosty. Na travnatých pozemcích parc. č. 60/1 a parc. č. 459/10 se nachází dřevěná garáž. Přes pozemky parc. č. 60/1, parc. č. 459/10, parc. č. 459/32, parc. č. 459/33, parc. č. 459/34 a parc. č. 459/35 vede nezpevněná cesta. Pozemek parc. č. St. 38/1 je ohraničený dřevným oplocením. Na pozemku se nachází dřevěná garáž, porosty, dřevník, dřevěné a drátěné oplocení a dřevěné kolny. Dále se na pozemku nachází dřevěná stavba, která není předmětem ocenění. V době oceňování byly rovinné pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 865/6, který je ve vlastnictví města Krásné Údolí.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky IS nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy bydlení v rodinných domech - venkovské, plochy občanského vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení a plochy zemědělské.

Pozemky se nacházejí v CHKO Slavkovský les.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je 2x dřevěná garáž, dřevník, dřevěné a drátěné oplocení a dřevěné kolny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost byla zaslaná neplatná nájemní smlouva.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 865/6, který je ve vlastnictví města Krásné Údolí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Slavkovský les.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Odolnovice (okr. Karlovy Vary)

Pozemek (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Odolnovice (okr. Karlovy Vary)

1.2. Pozemek Odolnovice (okr. Karlovy Vary)

OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Odolenovice (okr. Karlovy Vary)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Krásné Údolí, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 714858
Popis: Na prodej pozemek k výstavbě RD o celkové ploše 903 m² v k.ú. Krásné Údolí. Pozemek s vlastní přístupovou cestou vhodný pro výstavbu. Na pozemku obecní vodovod, kanalizace, elektrika i plyn.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,35
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
515 000	742	694,07	1,12	777,36

Název: Rájov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 3461
Popis: Na prodej stavební pozemek v obci Rájov. U pozemku je přípojka na elektřinu a na vodu. V obci není kanalizace. Na pozemku lze stavět rodinný dům venkovského typu. Pozemek není oplocen.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,40
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 876 110	2 719	690,00	1,22	841,80

Název: Toužim - Smilov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 739113
Popis: K prodeji stavební pozemek o celkové výměře 2 782 m², který se nachází v malebné obci Smilov. Na pozemku se nachází stavba s číslem popisným, která je určena ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ nového majitele. Do domu byla natažená nová elektroinstalace, nedaleko se nachází kopaná studna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,25
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	2 782	790,80	1,04	822,43

Název: Stanovice - Dražov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** P 210

Popis: K prodeji soubor stavebních pozemků k výstavbě rodinných domů o celkové výměře 4 655 m² v Horním Dražově.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,35
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 746 450	4 655	590,00	1,12	660,80

Název: Děpoltovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 1246

Popis: K prodeji pozemek o výměře 3 352 m² s platným stavebním povolením. Pozemek zasíťován elektřinou (pilíř na hraně pozemku), kopanou studnou. Kanalizace v obci není dostupná.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,35
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 990 000	3 352	593,68	1,12	664,92

Zjištěná průměrná jednotková cena

753,46 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 38/1	344	753,00	1 / 4	64 758
ostatní plocha	60/1	349	753,00	1 / 4	65 699
trvalý travní porost	459/10	1 473	753,00	1 / 4	277 292
ostatní plocha	459/32	42	753,00	1 / 4	7 907
ostatní plocha	459/33	48	753,00	1 / 4	9 036
ostatní plocha	459/34	72	753,00	1 / 4	13 554
ostatní plocha	459/35	107	753,00	1 / 4	20 143
Obvyklá cena před korekcí ceny					458 389
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	320 872,30
Celková výměra pozemků		2 435	Hodnota pozemků celkem		320 872

Pozemek (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Odolenovice (okr. Karlovy Vary)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Krásné Údolí, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 714858				
Popis:	Na prodej pozemek k výstavbě RD o celkové ploše 903 m ² v k.ú. Krásné Údolí. Pozemek s vlastní přístupovou cestou vhodný pro výstavbu. Na pozemku obecní vodovod, kanalizace, elektřina i plyn.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,70
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
515 000	742	694,07	0,65	451,15	

Název:	Rájov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3461				
Popis:	Na prodej stavební pozemek v obci Rájov. U pozemku je přípojka na elektřinu a na vodu. V obci není kanalizace. Na pozemku lze stavět rodinný dům venkovského typu. Pozemek není oplocen.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,05
možnost zastavění poz. -					0,70

intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 876 110	2 719	690,00	0,71	489,90

Název: Toužim - Smilov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 739113

Popis: K prodeji stavební pozemek o celkové výměře 2 782 m², který se nachází v malebné obci Smilov. Na pozemku se nachází stavba s číslem popisným, která je určena ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ nového majitele. Do domu byla natažená nová elektroinstalace, nedaleko se nachází kopaná studna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,70	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	2 782	790,80	0,58	458,66

Název: Stanovice - Dražov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** P 210

Popis: K prodeji soubor stavebních pozemků k výstavbě rodinných domů o celkové výměře 4 655 m² v Horním Dražově.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,70	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 746 450	4 655	590,00	0,65	383,50

Název: Děpoltovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 1246

Popis: K prodeji pozemek o výměře 3 352 m² s platným stavebním povolením. Pozemek zasítován elektrinou (pilíř na hraně pozemku), kopanou studnou. Kanalizace v obci není dostupná.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	

možnost zastavění poz. -				0,70
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 990 000	3 352	593,68	0,65	385,89

Zjištěná průměrná jednotková cena

433,82 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	459/36	782	434,00	1 / 4	84 847
Obvyklá cena před korekcí ceny					84 847
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	59 392,90
Celková výměra pozemků		782	Hodnota pozemků celkem		59 393

1.2. Pozemek Odolenovice (okr. Karlovy Vary)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Dolní Nivy, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1396				
Popis:	K prodeji zemědělský pozemek v k.ú. Horní Rozmyšl. Jedná se o mírně svažité travnatý pozemek o celkové výměře 15 938 m ² . Pozemek je téměř celý zahrnut v LPIS.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
319 000	15 938	20,02	0,92	18,42	

Název:	Březová, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1021				
Popis:	K prodeji zemědělská půda o celkové výměře 2 171 m ² v k.ú. Žitná u Březové. Parcely jsou dle katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
54 300	2 171	25,01	0,92	23,01	

Název:	Krásný Les, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 723374				
Popis:	Na prodej soubor pozemků o výměře 149 520 m ² v katastru obce Krásný les u Karlových Varů. Pozemky jsou vhodné pro zemědělské účely, chov koní, ovcí, apod. Pozemky jsou v pronájmu s roční výpovědní lhůtou.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 037 040	149 520	27,00	0,88	23,76

Název: Stráž nad Ohří, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3208

Popis: K prodeji pozemek o výměře 21 770 m² u obce Boč. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost. Pozemek je z části obhospodařován a zapsán v LPIS.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
479 000	21 770	22,00	0,92	20,24

Zjištěná průměrná jednotková cena

21,36 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	459/36	1 170	21,00	1 / 4	6 143
Obvyklá cena před korekcí ceny					6 143
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	4 300,10
Celková výměra pozemků		1 170	Hodnota pozemků celkem		4 300

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Odolenovice (okr. Karlovy Vary) 320 872,- Kč

Pozemek (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Odolenovice (okr. Karlovy Vary) 59 393,- Kč

1.2. Pozemek Odolenovice (okr. Karlovy Vary) 4 300,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: 63 693,- Kč

Hodnota pozemku

384 565 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 39 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

384 000 Kč

slovy: Třistaosmdesátčtyřtisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemcích parc. č. St. 38/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., bez LV), parc. č. 60/1 (ostatní plocha), parc. č. 459/10 (trvalý travní porost), parc. č. 459/32 (ostatní plocha), parc. č. 459/33 (ostatní plocha), parc. č. 459/34 (ostatní plocha), parc. č. 459/35 (ostatní plocha), parc. č. 459/36 (trvalý travní porost) v kat. území Odolenovice, obec Krásné Údolí, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 166 v objektivní zaokrouhlené výši **321.000,- Kč**,

- na pozemku parc. č. 459/36 (trvalý travní porost) v kat. území Odolenovice, obec Krásné Údolí, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 166 v objektivní zaokrouhlené výši **63.000,- Kč**.

V Praze 27.11.2020

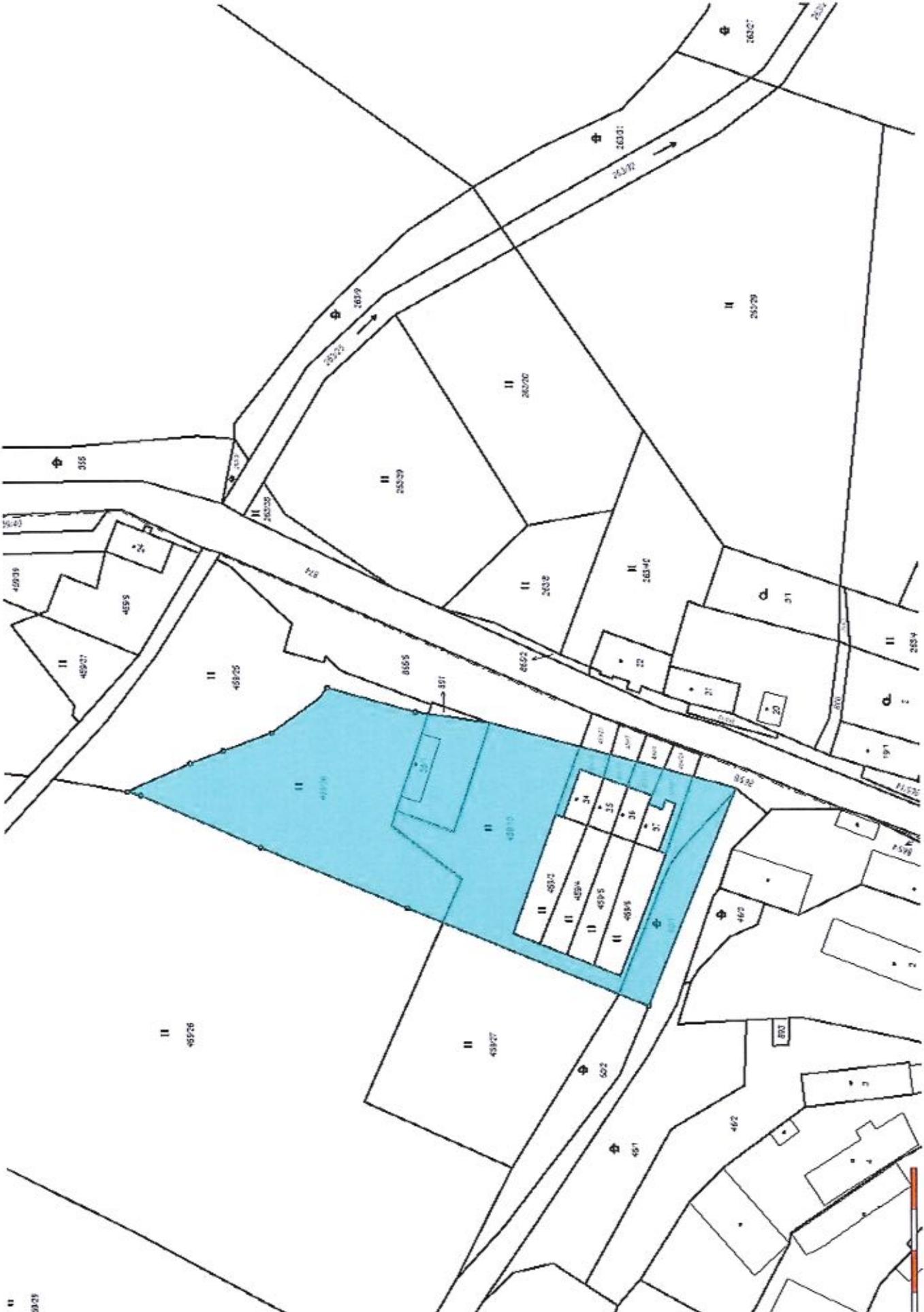
Znalecký ústav Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20578 znaleckého deníku.

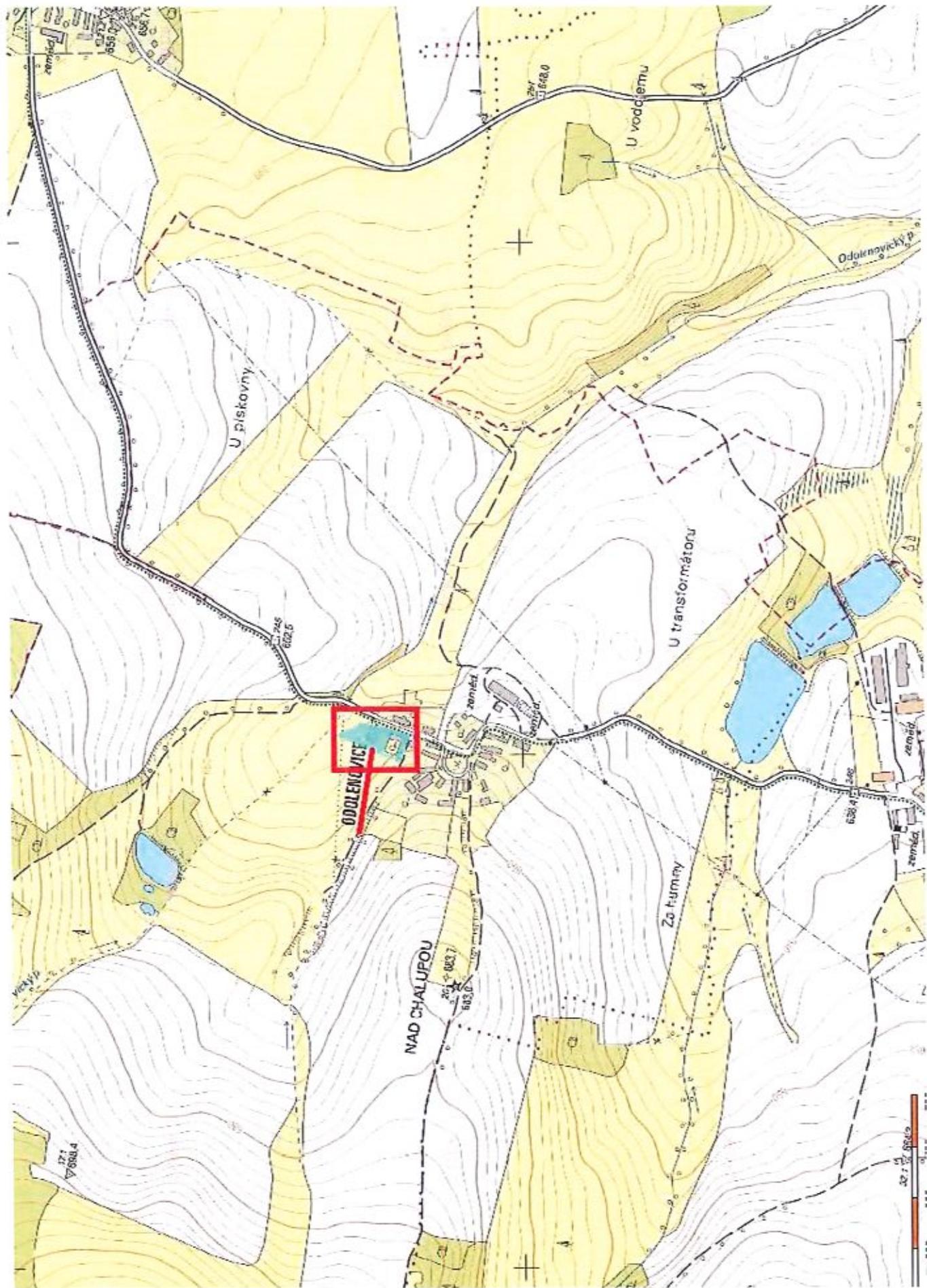
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1











50°05'02.43" N, 12°55'21.49" E

Odolenovice 20, 364 01 Krásné Údolí - Odolenovice