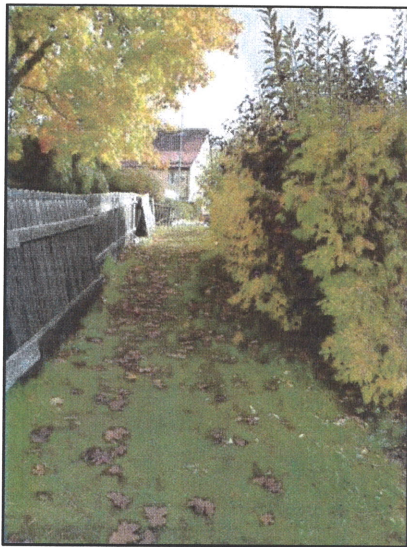


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066090/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemku - díl, zatím bez označení, nově oddělovaný pozemek z původní pozemkové parcely p.č.465/5, v obci a v k.ú.Kolová

Znalec: Ing. Romana Trnková
Adresa: Vrchlického 16, 360 20 Karlovy Vary
telefon: 777 079 974

Číslo posudku v evidenci znalce: 2172/2023

Zadavatel: Obec Kolová
Adresa: Kolová čp.16, 360 01 Kolová

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 24.10.2023

Vyhotoveno: V Karlových Varech 7.11.2023

A. ZADÁNÍ

A.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pozemku - nově vzniklého na základě oddělení z p.č.465/5 v souladu s budoucím GP (dnes pouze geodetický náčrtek), se zohledněním VB, v obci a k.ú. Kolová

A.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit pro účely převodu, nově vzniklý díl budou nabývat 2 subjekty

A.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nově zhotovovaný GP nebyl předložen, k dispozici pro účely ocenění je jen geodetický náčrt pro rozdělení ppč.465/5. Nově oddělovaný pozemek nemá zatím přidělené číslo. ZP je platný za předpokladu, že budoucí GP bude odpovídat doloženému náčrtku, výměra bude shodná a nezmění se charakter parcely.

Bylo sděleno zadavatelem, že stávající oplocení není předmětem ocenění, bylo provedeno budoucím nabyvatelem. Součástí pozemku jsou TP, které tvoří nedílnou součást a jsou v ceně zjištěné zohledněny.

A.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2023 bez přítomnosti zadavatele.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

při ocenění bylo vycházeno:

- z geodetického náčrtku pro rozdělení parcel z data 8.10.2023, Ing. Tomáš Vilím
- z místního šetření
- z ÚP a informací předaných objednavatelem
- ze smluv
- z informací z veř. zdrojů : KN - CI, smlouvy, archiv

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- * Objednávka
- * Výpis z katastru nemovitostí, resp. informace o pozemku aktuální
- * Kopie katastrální mapy, bez označení mapového listu dálkovým přístupem
- * ÚP obce
- * Smlouva o zřízení VB z r. 2008
- * Smlouva z r. 2023 dle zadavatele nemá vliv na ocenění oddělovaného dílu
- * Konzultace k sítím - starosta
- * CI z KN
- * Cenové mapy, CEMAP, archiv, databáze.
- * Malý lexikon obcí.

- * Vlastní archiv
- * Mapové podklady
- * Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu a provedením fotodokumentace dne 24.10.2023 bez účasti zástupce objednavatele.
- * Úřední oceňování majetku, CERM Brno

B.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, vč. provedení fotodokumentace, tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Cenové informace byly převzaty z KN, z cenových map.

B.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V souladu s §1a) se stanovuje cena obvyklá a dle § 1c) platné vyhlášky je stanoveno, že spolu s určením ceny obvyklé se určí i cena zjištěná.

C. NÁLEZ

C.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Informace o obci, poloze NV v rámci obce - z veřejných zdrojů - stránky obce, mapové podklady, místní znalost.

Dne 24.10.2023 bylo provedeno místní šetření, bez účasti objednatele, protože byly zaslány podklady, z nichž je patrné, o jaké NV a území se jedná. Byla provedena prohlídka a fotodokumentace.

Byl prostudován ÚP obce; na základě charakteru oceňované NV byl proveden výběr prodejů pozemků v dostupném okolí, obstarána data a informace z KN. Byla provedena korekce s informacemi ve vlastním archivu.

C.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Kolová, k.ú. Kolová
Adresa nemovité věci: Kolová, 360 01 Kolová

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Kolová, 360 01 Kolová čp.16, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek je evidován v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Jde o velký pozemek charakteru komunikace, převážně s asfaltovým krytem, mezi zástavbou RD, který slouží pro příjezd k objektům. Předmětem ocenění je oddělovaný díl v SZ části parcely, který má ale zásadně jiný charakter - jde o nezpevněnou, zatravněnou úzkou cestičku na okraji zástavby, která je vymezena ploty jiných vlastníků, s živým plotem. K pozemku p.č. 165/5 je navázáno VB pro ČEZ na základě 2 smluv a vedení kanalizace, a to jak dešťové, tak splaškové. Dle ÚP jde o území, které je určeno k výstavbě RD a oceňovaná parcela – komunikace pak v zóně veřejné prostranství. Ocenění v souladu se skutečností - nezpevněná úzká nefrekventovaná cesta. Výměra odpovídající předloženému geodetickému náčrtku. Nově vznikající pozemek zatím nebyl vkladován do KN a nemá vlastní parc. číslo. Oplocení oceňovaného pozemku není dle zadání předmětem ocenění.

Místopis

Obec Kolová - sousedství s městem Karlovy Vary. Obec do 1000 obyvatel.

Spojení dopravní autem, autobusem. V místě běžná OV - pošta, městský úřad, škola, školka, obchod, knihovna, sport. hřiště, nákupní možnosti. Omezená prac. příležitost.

Pozemek se nachází v centrální části obce, v zastavěné části RD, za obecním úřadem. Příjezd zajištěn, možnost parkování za OÚ. Lokalita zasíťovaná, vyjma plynu. Rovinná.

Celkový popis nemovité věci

Zatravněná cesta, což je nově oddělovaná část – budoucí pozemek podlouhlého pravidelného tvaru, v koncové části rozšířený. K pozemku je navázána smlouva o VB pro ČEZ (dle předložených smluv ale nezasahuje vedení sítí na oddělovanou část podle GP), nicméně je zde vedení jak dešťové, tak splaškové kanalizace a v ocenění se tato závada zohledňuje. Pozemek je rovinný, se zajištěným přístupem. Soulad s ÚP - veřejné prostranství. Plné sítě, vyjma plynu.

Celý pozemek p.č. 465/5 je místní komunikací s asfaltovým krytem, sloužící pro příjezd k jednotlivým domům a zahradám, oddělovaná, resp. oceňovaná část je bez krytu, jde o cestičku mezi domy.

Ocenění podle stávajícího stavu a způsobu užití, protože skutečnost je pro ocenění zásadní - jako cesta, komunikace. Parcela, resp. oddělovaná část je bez staveb, bez VÚ charakteru zpevněných ploch. Vč.TP, které tvoří nedílnou součást pozemku, jsou předmětem ocenění.

Způsob ochrany - CHKO II-IV. zóna. Závada - vedení sítí. Nejde o stavební parcelu ve smyslu možné zastavitelnosti.

C.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č.465/5, obec Kolová, k.ú. Kolová
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty
 - 1.3. Věcné břemeno

Obsah ocenění obvyklou cenou

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Porovnávací metodika

D. POSUDEK

D.1. Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Definice obvyklé ceny viz výše.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným parcelám bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy parcely, pozemky podobného charakteru.

D.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu § 1c

Název předmětu ocenění: Pozemek - nově vzniklý pozemek na základě GP oddělen z p.č.465/5, k.ú.Kolová, obec Kolová

Adresa předmětu ocenění: Kolová
360 01 Kolová

LV: 1

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Kolová

Katastrální území: Kolová

Počet obyvatel: 824

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 198,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, obecní úřad, knihovna, škola a školka	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 608,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č.465/5, obec Kolová, k.ú. Kolová

Při stanovení ceny zjištěné bylo vycházeno z díkce § 4, odst.3 oceňovací vyhlášky, byl respektován stav NV, její druh a specifikace v KN, bylo provedeno srovnání se skutečností, byl uvažován ÚP obce a NV byla oceněna jako nezpevněná komunikace.

Nově vzniklý pozemek (zatím bez označení) vychází z geodet. náčrtku, díl je od okolní části parcely v terénu viditelně oddělen. Pozemek zatížený vedením sítí - kanalizace.

Dle ÚP veřejné prostranství. Cestička za domy, po koupi se stane soukromou neveřejnou cestou.

Jde pozemek pravidelného obdélníkového tvaru, na konci s rozšířením, rovinný, s TP min. rozsahu.

Bez staveb, bez VÚ typu kryt. Zastavěná část obce. Zajištěný přístup. Zásíťování provedeno vyjma plynu. Budoucí výměra převzata u náčrtku – v příloze.

Pozemek veden na LV jako komunikace, v ceně zjištěné vč. TP a závady. Omezení: CHKO.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu – min. praktické využití	-0,15
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,186$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	608,-	0,186 1,000	113,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	díl z p.č. 465/5	465/5	318	113,09	35 962,62
Ostatní stavební pozemek - celkem			318		35 962,62

1.2. Trvalé porosty

Trvalé porosty - živý plot po hranici parcely, nepravidelný, nesouvislý, uplatněna srážka.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
listnatá, část s výškou 1 m, část 1,8 m výšky Živé ploty z list. dřevin stálezelených	1 500,-	- 50 %	9 roků	17,00 m	750,-	12 750,-
Součet:						12 750,-
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):				*		1,000
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)				*		0,800
Celkem - okrasné rostliny				=		10 200,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= 10 200,- Kč

1.3. Věcné břemeno

Smlouva s ČEZ z r. 2008 doložena, bez vedení sítí v oddělovaném díle. Dtto u smlouvy z r. 2023. V pozemku vedena kanalizace, a to jak splašková, tak dešťová - není zřízeno VB, šachty patrné - viz foto, závada typu VB, zohledněno ve výpočtu. Použita paušální sazba, bez doložení výměry.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č.465/5, obec Kolová, k.ú. Kolová - rekapitulace

35 962,62 Kč

1.1. Pozemky:

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Trvalé porosty

10 200,- Kč

Porosty na pozemku - celkem

+ 10 200,- Kč

Věcná břemena:

1.3. Věcné břemeno

- 10 000,- Kč

- 10 000,- Kč

Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č.465/5, obec Kolová, k.ú.
Kolová - zjištěná cena celkem

= 36 162,62 Kč

Stanovení obvyklé ceny majetku**1. Hodnota pozemků****1.1. Porovnávací metodika**

V dané obci se prodej podobných pozemků v nedávné minulosti nerealizoval. Jde o specifickou NV - cestu, bez možnosti dalšího využití, se zatížením vedení sítí. Pokud by se nejednalo o jedinou přístupovou cestu, která by byla extrémně důležitá, pak by byla podobná parcela na volném realitním trhu obtížně obchodovatelná. Koupě má smysl pro kupujícího jen pro zcelení parcel, narovnání právního stavu.

Pro porovnání byly dohledány pozemky v sousední obci, dále ve vzdálenějších polohách okresu - nicméně vždy byly hledány pozemky s podobným charakterem – cesta, dokupy pozemků pro narovnání hranic. Zpravidla se tyto dokupy realizují z majetku obcí nebo státu, některé obce (Kyselka, Šemnice) mají stanovenou cenu zastupitelstvem v rozpětí 100- 150,-Kč pro tyto případy. Byly dohledány i prodeje mezi privátními osobami, ale ani tam se cena nemění a parcely podobného charakteru se realizovaly v cenách v podobném rozpětí.

Do porovnání jsou zahrnuty pozemky nikoli pro výstavbu, ale dokupy parcel s malou výměrou, zpravidla pro narovnání stavu, ev. cesty. V charakteru ost. plochy jiné plochy, komunikace ev. vedené jinak, ale sloužící k podobnému účelu.

V porovnání jsou uváděny za m² tak, aby bylo porovnání na stanovené na JC.

Pro OC platí, že se zanedbávají TP.

Výsledná cena je stanovena jako aritmetický, ale i vážený průměr při dostatečném počtu vzorků, bez nutnosti očištění statistické řady. Oba výpočty konvenují, v dobré relaci i s cenou zjištěnou.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Pozemek p.č. 256/2**Lokalita:** Pila**Popis:** Parcela - prodej od obce, ostatní plocha ostat. komunikace s výměrou 41 m², cesta mezi domy, V 4984/2023 z 9.8.2023. Shodný charakter ve všech parametrech.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 510	41	110,00	1,00	110,00
			Váha:	5

Název:	Pozemek p.č. 238			
Lokalita:	Pila			
Popis:	Parcela - prodej od obce, ostatní plocha ostat. komunikace s výměrou 81 m ² , cesta mezi domy, V 4983/2023 z 9.8.2023. Shodný charakter ve všech parametrech.			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 910	81	110,00	1,00	110,00
			Váha:	5

Název:	Pozemek p.č. 2161/2			
Lokalita:	Hroznětín			
Popis:	Parcela - prodej mezi soukromníky, na LV ovocný sad, skutečnost cesta mezi zahrádkami - ideální spol. podíl- cesta s výměrou 559 m ² , V 1067/2023 z 10.3.2023. Shodný charakter ve všech parametrech. Nevýhoda - ideální spol. podíl ve výši 1/49.			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
57 577	559	103,00	1,00	103,00
			Váha:	1

Název:	Pozemek p.č.1011/24			
Lokalita:	Hroznětín			
Popis:	Parcela - cesta mezi chatami, s výměrou 109 m ² , V 2269/2022 z 31.3.2022, oddělení z cesty.Charakter ost. plocha. Koupě od obce.			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 550	109	170,18	1,00	170,18
			Váha:	1

Název:	Pozemek p.č.456			
Lokalita:	Nová Kyselka			
Popis:	Parcela - dokup k pozemku, s výměrou 127 m ² , V 5277/2022 z 8.7.2022.Charakter ost. plocha. Koupě od soukromníka.			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 700	127	100,00	1,00	100,00
			Váha:	1

Název:	Pozemek p.č.1073/64			
Lokalita:	Šemnice			
Popis:	Parcela - dokup k pozemku - odděleno z cesty, s výměrou 101 m ² , V 9451/2022 z 13.12.2022.Charakter TTP. Koupě od obce.			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 150	101	150,00	1,00	150,00
			Váha:	3

Název: Pozemek p.č.60/11

Lokalita: Hájek

Popis: Parcela - dokup k pozemku - odděleno z cesty, s výměrou 25 m², V 6186/2023 z 1.9.2023.Charakter zahrada, soukromníci.

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 150	25	126,00	1,00	126,00
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	100,00 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	124,17 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	120,54 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	170,18 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemky s podobným způsobem užití, v menších výměrách, srovnatelného charakteru. V okolních obcích, v rámci shodného okresu. U některých z nich rovněž břemeno vedení sítí. Oceňovaný pozemek není stavebním, jde o nezastavitelnou parcelu, se závadou vedení sítí. Ocenění podle stávajícího stavu a skutečnosti, v souladu s charakterem a možností užití.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
díl z p.č. 465/5	465/5	318	120,54		38 332
Celková výměra pozemků		318	Hodnota pozemků celkem		38 332

D.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č.465/5, obec Kolová, k.ú. Kolová	36 163,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	35 962,62 Kč
1.2. Trvalé porosty	10 200,- Kč
1.3. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
	36 163,- Kč

Výsledná cena - celkem: 36 163,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 36 160,- Kč

slovy: Třicetšesttisícjedenstošedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 36 160 Kč

slovy: Třicetšesttisícjedenstošedesát Kč

Rekapitulace obvyklé ceny majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací metodika

38 332,- Kč

Hodnota pozemku na základě porovnání

38 330 Kč

Silné stránky

Parcela v centrální části obce.

Slabé stránky

Nevhodný podlouhlý tvar, břemeno – kanalizace. Bez možnosti praktického užití.

Obvyklá cena

38 330 Kč

slovy: Třicetosmtisíctřistatřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nově vznikajícího pozemku, oddělením z ppč.465/5, dosud bez označení, je stanovena na základě porovnání, které je pro stanovení OC zásadní. Větší množství vzorků podobného charakteru pro porovnání. Realizované prodeje. Stablní cenová hladina bez výkyvů.

Dnes pozemek cesty, budoucí sloučení a užívání spolu s parcelami žadatelů. Omezující podmínky – CHKO, vedení sítí, nezastavitelnost v souladu s ÚP. Oceněno dle stávajícího stavu a způsobu užití.

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1. Interpretace výsledků analýzy

Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných parcel, které v podstatných parametrech odpovídají oceňované parcele.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako vážený průměr, byl vypočten i aritmetický průměr upravených sjednaných cen, minimální odchylka; následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Podobné výsledky – jak OC, tak cena zjištěná (bez TP a VB).

E.2. Kontrola postupu

Výpočty byly překontrolovány.

F. ZÁVĚR

F.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny pozemku - nově vznikajícího - oddělením z p.č.465/5, na základě budoucího GP (dnes pouze geodetický náčrtek), v obci a k.ú. Kolová

Cena obvyklá získaná na základě provedeného porovnání se zohledněním všech zásadních skutečností (zátěž) a způsobu užití (cesta) odpovídá ceně zjištěné (bez zohlednění TP - které se v OC nezapočítávají a VB, které již bylo zohledněno v základní ceně). Běžná hladina cen podobných zbytkových parcel v rámci celého okresu na dostatečně velkém porovnávacím vzorku, bez eliminace okrajových hodnot, protože jde o minimální rozptyl od průměrné hodnoty.

Obvyklá cena

38 330 Kč

slovy: Třicetosmtisíctřistatřicet Kč

F.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

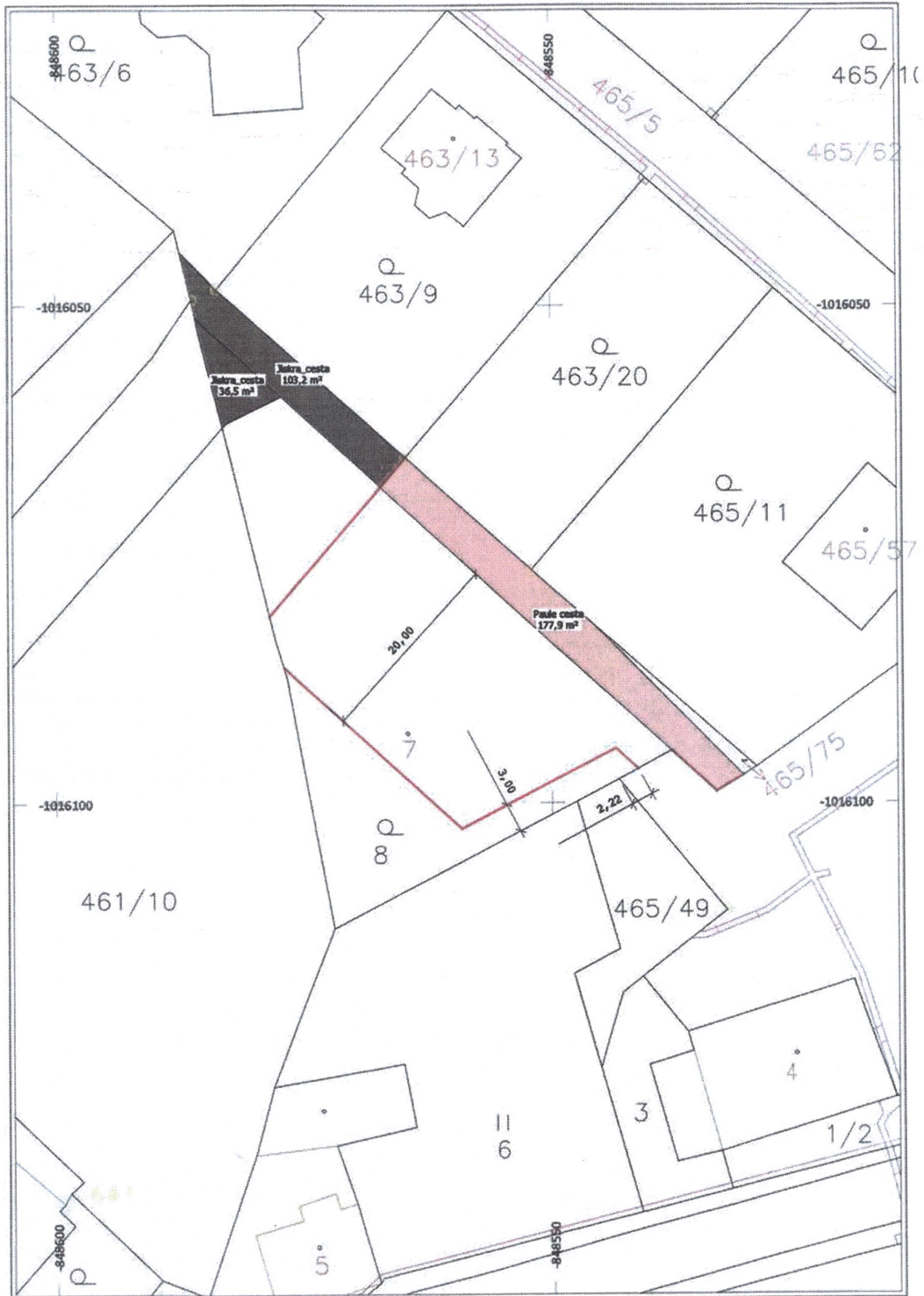
Ocenění vycházelo z předloženého geodetického návrhu na rozdělení pozemků z data 8.10.2023, který byl předložen objednatelem. Finální geometrický plán nebyl doložen, dokončení GP bude provedeno po vydání souhlasného stanoviska stavebního úřadu s dělením parcel.

Cena platná za podmínky, že GP bude odpovídat předloženému náčrtku – tzn. bude shodná výměra, shodný charakter parcely. Obvyklá cena se stanovuje jako jednotková Kč/m², výsledná hodnota odpovídá velikosti dle náčrtku. Pokud by GP měl jiné výměry, JC zůstává v platnosti a výsledná cena se upraví přepočtem dle správné plochy z GP. Pro cenu zjištěnou platí dtto, TP se připočítávají bez dalšího.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Objednávka	2
informace o pozemku	1
Kopie katastrální mapy	1
Návrh na rozdělení parcel	1
fotodokumentace	1
ÚP	1
Mapa oblasti	1



Úprava Kolová

Návrh na rozdělení ppč. 8, cesta



GK Vilím, Háje 52, 36001, Kolová
gkvilim@gmail.com, +420 775 867 607

zápisové číslo
73/2023

měřítko
1 : 500

datum
30.10.2023

číslo výkresu
1 z 1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 16.10.1997 pod č.j.Spr.1433/97 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066090/2023.

V Karlových Varech 7.11.2023


OTISK ZNALECKÉ PEČETI
Ing. Romana Trnková
Vrchlického 16
360 20 Karlovy Vary

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.1.