

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066092/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemku - díl z p.č. 8, což je nově oddělovaný pozemek na základě geometrického náčrtku pro oddělení z původní pozemkové parcely p.č.8, v obci Kolová, k.ú.Kolová

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2173/2023

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

Počet stran:

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

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 vznikajícího oddělením z p.č.8, na základě budoucího GP, v obci a k.ú. Kolová

A.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude použit pro účely převodu, koupě obcí od soukromého vlastníka – oddělený, nově vznikající díl pro účely zřízení budoucí cesty ke škole

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

Nově zhotovovaný GP nebyl předložen, k dispozici pro účely ocenění je jen náčrt na rozdělení ppč.8. Nově oddělovaný pozemek nemá zatím přidělené číslo. ZP je platný za předpokladu, že charakter a výměra z náčrtku bude odpovídat budoucímu GP. Bylo sděleno zadavatelem, že stávající oplocení není předmětem ocenění. 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 objednavatele.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

při ocenění bylo vycházeno:

- z geodetického návrhu na rozdělení z 8.10.2023
- z místního šetření
- z ÚP a informací předaných objednavatelem
- z informací z veř. zdrojů : KN - CI, smlouvy, vlastní archiv

B.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- * Objednávka
- * Výpis z katastru nemovitostí - aktuální informace
- * Kopie katastrální mapy, bez označení mapového listu dálkovým přístupem
- * ÚP obce
- * Konzultace k sítím
- * CI z KN
- * Cenové mapy, CEMAP, RK
- * Malý lexikon obcí.
- * Vlastní archiv
- * 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 získána 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, 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 se jedná. Byla provedena prohlídka a fotodokumentace. Byl prostudován ÚP obce, na základě charakteru oceňované NV byl proveden výběr realizovaných prodejů pozemků pro porovnání v bezprostředním sousedství, byla získána data z KN, dohledáno v databázích, informace RK. 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

Ing. Bohuslav Paule, 360 01 Kolová čp.235, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek p.č.8 je evidován jako zahrada v JFC s původním p.č.7, jehož součástí byl RD čp. 137. Rozpor právního stavu a skutečnosti - RD byl zbořen a oba pozemky (p.č. 7 a p.č. 8) splynuly v jeden, který je dle ÚP určen k výstavbě RD, nachází se v zóně Bv. Tato skutečnost zatím nebyla do veřejného rejstříku vložena.

Ocenění tedy jako potenciální stavební pozemek s napojením na sítě, budoucí výměra odpovídající předloženému geodetickému náčrtku. Nově vznikající pozemek zatím nebyl vkladován do KN a nebylo mu přiděleno p.č..

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, za obecním úřadem, vedle školy, na okraji zóny výstavby RD. Příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci, možnost parkování za OÚ.

Lokalita zasíťovaná, vyjma plynu. Rovinná, s TP po okraji, součást ocenění.

Celkový popis nemovité věci

Nově vznikající pozemek nepravidelného tvaru, rovinný, se zajištěným příjezdem. Pozemek v zastavěné části obce, soulad s ÚP -BV, kde stál původně RD. Plné sítě.

Pozemek p.č. 7 je lemován po obvodě p.č. 8, v terénu nejsou od sebe jednotlivé parcely vizuelně odděleny. Z tohoto souboru se odděluje nově vznikající parcela (zatím bez označení), která je situována do JZ rohu pozemku.

Dle LV jde o zahradu v JFC se stav. parcelou, jde o zastavitelnou parcelu, pro výstavbu RD. Jako přípustné využití se v souladu s ÚP může nová parcela užit jako komunikace a pěší cesta. Ocenění podle stávajícího stavu a způsobu užití, protože skutečnost je pro ocenění zásadní.

Parcela je bez staveb, bez VÚ (vyjma oplocení jiného vlastníka), bez zpevněných ploch, zatravněná. Vč.TP, které tvoří nedílnou součást pozemku a jsou předmětem ocenění.

Způsob ochrany - CHKO II-IV. zóna.

C.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č. 8, obec Kolová, k.ú. Kolová
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty

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 OC viz výše.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným parcelám bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy parcely; pozemky jsou velmi podobné, korekce za pomoci korekčních koeficientů v rámci porovnávací metodiky za velikost a stupeň zasíťování.

D.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu § 1c

Název předmětu ocenění: Pozemek - nově vzniklý pozemek na základě GP oddělen z p.č. 8, k.ú.Kolová, obec Kolová

Adresa předmětu ocenění: Kolová
360 01 Kolová

LV: 348

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu – trhem akceptovaná lokalita, plné sítě	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - bez rizika	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,135$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní poloha centrální části obce	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,374$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,559$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,869$$

1. Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č. 8, obec Kolová, k.ú. Kolová

1.1. pozemky

Při stanovení ceny zjištěné bylo vycházeno z díkce § 4 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.

Nově vzniklý pozemek (zatím bez označení) vychází z geodet. náčrtku, díl není od okolní části parcely v terénu viditelně oddělen. Dle ÚP je určen k zastavění, BV, bydlení venkovské. Jde o pozemek nepravidelného tvaru, spíše rovinný, s TP, který má po převodu sloužit jako cesta. Soulad s ÚP, ocenění podle stávajícího stavu a skutečnosti, která je pro ocenění zásadní. Bez staveb. Zásíťování provedeno vyjma plynu. Zastavěná část obce. Ocenění vč. součástí v ceně zjištěné.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,360$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,374$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,374 = 1,869$$

Stavební pozemek zast.plochy a nádvoří, oceněný dle § 4 odst. 1 a poz. od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	608,-	1,869		1 136,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	8	270	1 136,35	306 814,50
Stavební pozemek celkem			270		306 814,50

1.2. Trvalé porosty

Trvalé porosty - vzrostlé jehličnany, u plotu, doplněny keřem bezu (nálet). Částečně v zápoji, srážka.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 8 Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 50 %	45 roků	1,00 ks	12 880,-
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 8 Jehličnaté stromy II	29 610,-	- 50 %	45 roků	2,00 ks	14 805,-
bez na pozemku p.č.: 8 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 90 %	40 roků	1,00 ks	166,-
Součet:					42 656,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		0,800
Celkem - okrasné rostliny			=		25 593,60 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 25 593,60 Kč

Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č. 8, obec Kolová, k.ú. Kolová - rekapitulace

1.1. Pozemky: 306 814,50 Kč

Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č. 8, obec Kolová, k.ú. Kolová - zjištěná cena celkem = 332 408,10 Kč

Stanovení obvyklé ceny majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací metodika

Porovnávací metoda

V minulosti probíhal v obci poměrně významný prodej parcel pro výstavbu RD, a to v několika lokalitách. Před cca rokem a půl se prodej NV zastavil, v souvislosti s inflací a vysokými sazbami hyp. úvěrů, v nabídce jsou dnes již jen 2 pozemky.

V porovnání se uvažují realizované pozemky v téže samé obci, resp. ve shodném k.ú.. Do porovnání jsou zahrnuty pozemky k výstavbě RD, v různém stavu zasíťovanosti, delší časový horizont. Pro OC platí, že se zanedbávají TP. Porovnání korigováno za pomoci koeficientů s úpravou za velikost parcel, ev. stupeň zasíťovanosti. Výsledná cena je stanovena jako arit. průměr.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: P.č. 465/13
Lokalita: KOLOVÁ
Popis: Parcela - prodej, TTP - s výměrou 1038 m², pro výstavbu RD, V 2363/2022 z 13.4.2022.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,10
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 258 330	1 038	2 175,66	1,10	2 393,23

Název: P.č. 460/4
Lokalita: KOLOVÁ
Popis: Parcela - prodej, orná půda - s výměrou 2276 m², pro výstavbu RD, V 2414/2023 z 3.5.2023.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - sítě přivedeny	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 503 600	2 276	1 100,00	1,32	1 452,00

Název:	P.č. 454/11			
Lokalita:	KOLOVÁ			
Popis:	Parcela - prodej, orná půda - s výměrou 1007 m ² , pro výstavbu RD, V 7000/2022 z 8.9.2022.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - sítě přivedeny			1,15	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 670 000	1 007	1 658,39	1,27	2 106,16

Název:	P.č. 401/44 a 401/45			
Lokalita:	KOLOVÁ			
Popis:	Parcela - prodej, orná půda - s výměrou 1097 + 1123 m ² , pro výstavbu RD, V 1771/2022 z 18.3.2022.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,15	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - sítě přivedeny			1,15	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 706 100	2 200	1 230,05	1,32	1 623,67

Minimální jednotková porovnávací cena	1 452,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 893,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 393,23 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Trh: aktuálně prodej NV málo aktivní, zamrznutí trhu; prodeje parcel v obci probíhaly aktivně před 2-3 roky. Běžné ceny se realizovaly v rozpětí od 1200 - 2500,-Kč/m² podle velikosti, připravenosti, významnou roli hrála i poptávka, která byla v minulosti významně vyšší. Nárůst cen parcel i v okolí - okraj KV – Olšová Vrata – z původních 1500,-Kč /m², dnes v nabídkách pozemky i za 3000,-Kč/m², poslední realizace v relacích okolo 2400,-Kč/m². Obec Andělská Hora se aktuálně prodávala v relacích okolo 2500,-Kč/m² zasíťovaného pozemku v právě připravované zóně.

Dnes jsou v obci v nabídce 2 parcely, jedna s výměrou 1196 m² a nabídkovou cenou 2000,-Kč/m² a druhá s výměrou 1572 m² s nabídkovou cenou 2538,-Kč/m².

Nicméně zásadní vlastností pozemků je jejich nereprodukovatelnost, neopotřebovávají se. V čase neustále mírně rostou a pokud nedojde ke změně ÚP, drží si svoji hodnotu.

Byly dohledány prodeje v letošním a loňském roce, jde o parcely k výstavbě RD s velikostí tomu odpovídající, v různém stupni zasiťování, což bylo zohledněno v koeficientech. Stanovená cena odpovídá tomu, že jde o menší, oddělovanou část, s plnými sítěmi.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	8	270	1 893,77		511 318
Celková výměra pozemků		270	Hodnota pozemků celkem		511 318

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 900 Kč/m ²
Výměra pozemku	270,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	513 000 Kč

D.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Pozemek bez p.č., nově oddělený z p.č. 8, obec Kolová, k.ú. Kolová	332 408,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	306 814,50 Kč
1.2. Trvalé porosty	25 594,- Kč
	332 408,- Kč

Výsledná cena - celkem:	332 408,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	332 410,- Kč
slovy: Třistatřicetdvatisícčtyřistadeset Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	332 410 Kč
slovy: Třistatřicetdvatisícčtyřistadeset Kč	

Rekapitulace obvyklé ceny majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Porovnávací metodika	513 000,- Kč
Hodnota pozemku na základě porovnání	513 000 Kč

Silné stránky

Zasířovaná stavební parcela v centrální části obce. Dokončená zástavba v okolí.

Slabé stránky

Nově vznikající parcela malé výměry a nepravidelného tvaru. Nesoulad v KN a KKM se skutečností.

Obvyklá cena

513 000 Kč

slovy: Pětsetřinácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nově vznikajícího pozemku oddělením z ppč.8, dosud bez označení, je stanovena na základě porovnání s pozemky v témže místě, které jsou porovnatelné v podstatných parametrech. Jedná se o pozemek ve stavební připravenosti, aktuálně bez staveb, s TP po okraji, který je vedený v ÚP v zóně BV, určený k výstavbě RD. Po oddělení s malou výměrou a nepravidelným tvarem. Porovnání se stav. pozemky v místě. Bez dalších omezujících podmínek, vyjma CHKO. Možné jiné budoucí využití (v souladu s ÚP), předpokládá se cesta; oceněno provedeno dle stávajícího stavu, v souladu se skutečností jako zastavitelná stavební parcela pro RD.

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 byly zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

E.2. Kontrola postupu

Výpočty byly překontrolovány.

F. ZÁVĚR

F.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny pozemku - nově vznikajícího pozemku, oddělením z p.č.8, na základě budoucího GP, v obci a k.ú. Kolová

Cena obvyklá získaná na základě provedeného porovnání parcel se shodným způsobem využití.

Obvyklá cena

513 000 Kč

slovy: Pětsettrnácttisíc 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, pro dokončení GP je nutný souhlas ze strany 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
Ortosnímek	1
Návrh na rozdělení parcel	1
fotodokumentace	1
ÚP	2
Mapa oblasti	1

Kopie katastrální mapy ze dne 31.10.2023



Pozemek p.č. 8 v k.ú. č. 668567

ZNALECKÁ DOLOŽKA

znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1997 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 066092/2023.

Karlových Varech 7.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Romana Trnkova
Vrchlického 16
360 20 Karlovy Vary

ováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.1.

ho

2:

23