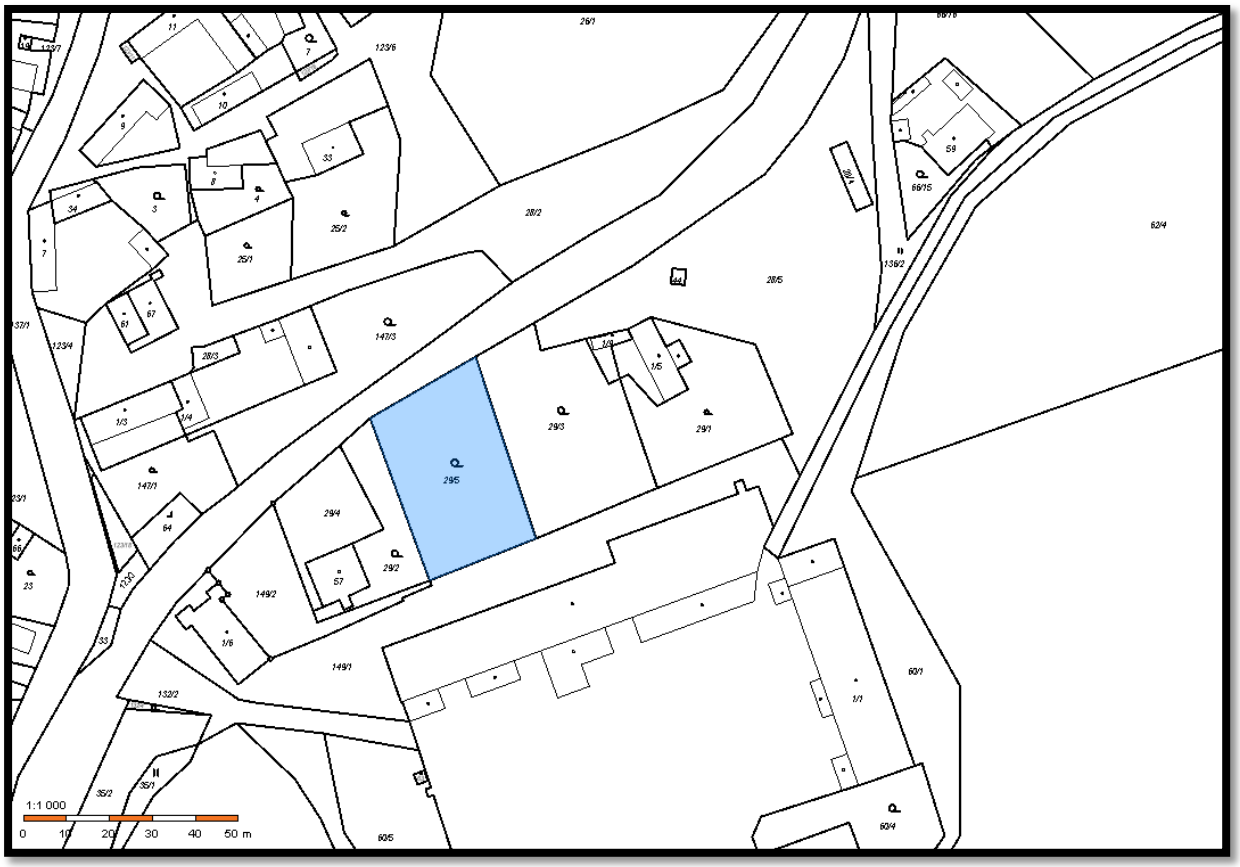
Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovité věci

číslo: 06/2021



o ceně nemovitosti, Pozemkové parcely č.p. 29/5
v obci Zalešany [513202], k.ú. Zalešany [790613]

CENA OBVYKLÁ zák.č. 151/1997 Sb.

In51/2151,7g. Jiří Racek Zd. Štěpánka 424/30 434 01 Most tel. 602463801 E mail racekj@wm.cz

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovité věci

Objednavatel posudku:	**Zeman Filip Mgr.,** **č. p. 55,** **28002 Zalešan**
Účel ocenění :	Návrh obvyklé ceny nemovitého majetku podle zákona č. 151/1997 Sb**.**
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno s pomocí vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019 a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.
Oceněno ke dni:	**středa 9. června 2021**
Posudek vypracoval:	**Ing. Jiří Racek** **Zd. Štěpánka 424/30** **434 01 Most** tel. 602463801 E-mail racekj@wm.cz

V Mostě, dne středa 9. června 2021

CENA OBVYKLÁ zák.č. 151/1997 Sb.

Dobrozdání byol vypracováno ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran.

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá ve středu malé obce se základní infrastrukturou
Téměř vodorovný pozemek je přístupný po zpevněné cestě bez možnosti parkování.
Pozemek je bez příslušenství a nemá přípojku vody

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Podklady potvrzující souhlas se stavbou rodinného domu na zkoumaném pozemku.

- DOPIS SPRÁVY ŽELEZNIC O SOUHLASU SE STAVBOU
- SDĚLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU – ÚZEMĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE
- SITUACE KANALIZACE V OBCI

Výpis z katastru nemovitostí pro. k.ú. Zalešany, obec Zalešany, list vlastnictví č. 1238, Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem ze dne 09.06.2021
Snímek z pozemkové mapy vyhotovený dálkovým přenosem dne 09.06.2021

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1238 pro k.ú. Zalešany, obec Zalešany zapsán

Zeman Filip Mgr.,
č. p. 55,
28002 Zalešany

1.4 Předmětem ocenění je

Pozemková parcela č.p. 29/5 Výměra 1140 m^2
Parcela katastru nemovitostí Zemědělský půdní fond zahrada

Srovnávací výpočet

2) Pozemky k prodeji

2. 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění) **územním plánem určený k zastavění**
2. 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění) **zastavěná plocha a nádvoří**
2. 3) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) **ocenění porovnávací cenou**

Ostatní součásti nejsou pro stanovení ceny rozhodující. Pro stanovování ceny nemovitostí měly a mají zásadní význam prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

ZADÁNÍ

Objednatelem jsem byl požádán o stanovení návrhu obvyklé ceny pozemku č.p. 29/5
Výsledky práce budou použity jako jeden z podkladů pro rozhodování o prodeji

Navržená cena obvyklá (tržní hodnota) podle tohoto ocenění je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

Ocenění akceptuje zadávací a omezovací podmínky

Na pozemcích nejsou žádné udržované úpravy.

Technika ocenění akceptuje způsob oceňování dle zák. č. 151/1997 Sb tak, jak byla obvykle prováděna s tím, že se předpokládá změna územního plánu a základní cena pozemků v obci má dvě varianty dle "Technické infrastruktury v obci"

STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Pro stanovení věcné hodnoty použiji cenového předpisu uvedeného v záhlaví posudku, jehož výsledek s použitím koeficientu prodejnosti 1 je velmi blízko skutečným reprodukčním cenám i zbytkovým hodnotám jednotlivých objektů.

STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY

Předmětem ocenění je specifický areál postavený jako překladiště se specielními požadavky na výstavbu a současný způsob využití je tím částečně limitován,.

Je obecně známo, vzhledem k stejným finančním výnosům podobných provozů, jak se pohybují ceny nájmů a zájmu o nájemné prostory, tedy v běžných praxích ve všech lokalitách velmi podobných v podobné velikosti.

Obvykle výnosová hodnota je součtem cen pozemků a výnosové hodnoty stavebních objektů.

STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY

Pro stanovení srovnávací hodnoty se používají dostupné informací z trhu podobných nemovitostí v lokalitě.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na bývalý trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění porovnáním cen byly využity údaje z realitního trhu, zjištěné v realitních kancelářích regionu a na realitních serverech www.sreality.cz, www.reality.cz, farmy.cz, www.nemovitosti.cz i z vlastní databáze a zejména vlastní zkušenosti.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Srovnávací výpočet

Parcela č.p. 29/5

Administrativní cena pro využití pozemku

2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

2.1.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola b))	4	0.90
Součin hodnot		0.1744

Iu = SOUČIN(Ui) = 0.1744

2.1.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem	0.00

Io = 1 + SUMA(Oi) = 1 + 0.00 = 1.000

2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	3	0.90
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná		
Celkem 1. až 5. znak		0.06

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.06) x 0.9 = 0.954

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	0	0.00
Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí		
3. Poloha pozemku v obci	0	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	0	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	0	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	0	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	0	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	0	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		

9. Obyvatelstvo	0	0.00
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí		
10. Nezaměstnanost	0	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	0	0.00
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		0.00

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + 0.00) x 1.01 = 1.010

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**341,-**
ZC = ZCv x Iu = 1954 Kč x 0.1744 = 341 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9540
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.954 x 1.000		
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**260,25**
Cena za celou výměru 1140.00 m^2	= **Kč**	**296.686,37**
Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)	**Cena celkem Kč**	**296.686,-**

2.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

29/5

2.2.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	2	0.85
Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	2	0.95
Železniční zastávka a autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	4	0.90
Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola b))		
Součin hodnot		0.1744

Iu = SOUČIN(Ui) = 0.1744

2.2.3 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

Io = 1 + SUMA(Oi) = 1 + 0.00 = 1.000

2.2.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	3	0.90
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná		
Celkem 1. až 5. znak		0.06

It = (1 + SUMA(Ti)) x T6 x T7 x T8 x T9 = (1 + 0.06) x 0.9 = 0.954

2.2.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01

Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.02
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.10

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává
Ip = (1 + SUMA(Pi)) x P1 = (1 + -0.10) x 1.01 = 0.909

2.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**341,-**
ZC = ZCv x Iu = 1954 Kč x 0.1744 = 341 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8670
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.954 x 0.909		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**295,65**
Cena za celou výměru 1140.00 m^2	= **Kč**	**337.037,58**
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	**Cena celkem Kč**	**337.038,-**

2.3 Stavební pozemek dle § 2 (ocenění porovnávací cenou)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Cena odvozená z porovnávání (použit algoritmus cenového předpisu)

2.3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**2.000,-**
Cena za celou výměru 1140.00 m^2	= **Kč**	**2.280.000,-**
Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle porovnání)	**Cena celkem Kč**	**2.280.000,-**

Závěrečná analýza

STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY

Výnosovou cenu nelze použít, jedná se o nemovitost užívanou pro vlastní bydlení.

STANOVENÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY

Posudek stanovuje návrh obvyklé ceny pro současný stav pozemků tak, jak je definován detailní metodikou cenového předpisu.

Porovnávací metoda, rozhodující pro cenu obvyklou vychází zejména ze sledování cen sjednaných za prodej nemovitostí v daném místě.

Tyto informace v celém rozsahu jsou předmětem činnosti příslušných Finančních úřadů podle § 33 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. který zní :

Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Činnost Ministerstva financí (popř. ČSÚ) sestává ze shromáždění dat z terénních pracovišť a jejich promítnutí do nově připravovaného obecně závazného předpisu.

Ceny pozemků dle cenového předpisu nejsou v souladu se skutečností, tedy s velkým rozptylem obvyklým, čímž zdůvodňuji nepoužití této metody.

STANOVENÍ SROVNÍVACÍ HODNOTY

Pro stanovení srovnávací hodnoty se používají dostupné informací z trhu podobných nemovitostí v lokalitě.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na bývalý trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění porovnáním cen byly využity údaje z realitního trhu, zjištěné v realitních kancelářích regionu a na realitních serverech www.sreality.cz, www.reality.cz, farmy.cz, www.nemovitosti.cz i z vlastní databáze a zejména vlastní zkušenosti.

V současné době na dostupných místech jsou nabízeny srovnatelné objekty.

Posuv cen je momentálně obtížně předvídatelný, ceny se však rychle zvedají.

Použité případy

Prodej stavebního pozemku 3 179 m², Havelská, Český Brod - Štolmíř • Sreality.cz

Prodej stavebního pozemku 1 006 m², Zásmuky - Vršice, okres Kolín • Sreality.cz

Prodej stavebního pozemku 287 m², Ohaře, okres Kolín • Sreality.cz

Prodej stavebního pozemku 1 264 m², Pašinka, okres Kolín • Sreality.cz

https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/korenice-pucery-/2055789148#img=0&fullscreen=fa

Tabulka případů

Lokalizace		výměra	cena	Kč/m2
Český Brod	Štolmíř	3179	7 947 500 Kč	2 500 Kč
Kolín	Ohaře	287	690 000 Kč	2 404 Kč
Kolín	Pašinka	1264	3 792 000 Kč	3 000 Kč
Kořenice	Pučery	1208	2 990 000 Kč	2 475 Kč
Kolín	Zásmuky	775	348 750 Kč	4 500 Kč

Na základě zjištění tržních cen obdobných nemovitostí níže uvedených, které jsou v současné době v nabídce realitních kanceláří, je cena podmíněna především velikostí pozemku, umístěním, dosahem inženýrských sítí. Pro výpočet je nutné brát v potaz budoucí investici do studny oceňovaného pozemku, která byla stanovena na 100.000,- Kč

Z použitých srovnávacích případů lze odborným posouzením konstatovat, že prodejní cena nebude nižší, nežli 2.000.- Kč/ m2

VÝSLEDNÉ CENY

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)	**Kč**	**296.686,-**
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	**Kč**	**337.038,-**
3) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	**Kč**	**2.280.000,-**

Cena srovnávací	**2.280.000,-**
Odpočet studna	**100.000.-**

Na základě této analýzy stanovuji

obvyklou cenu nejméně ve výši 2.180.000.- Kč

3. REKAPITULACE

VÝSLEDNÉ CENY

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)	**Kč**	**296.686,-**
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	**Kč**	**337.038,-**
3) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	**Kč**	**2.280.000,-**

Návrh ceny obvyklé po zaokrouhlení činí :

Celkem 2.180 000.- Kč

Slovy: ----------Dvamilionyjednostoosmdesáttisíc Korunčeských

Prohlašuji, že jsem osobou nezávislou

software PC.System Olomouc

V Mostě, dne 9. června 2021

Ing Jiří Racek

Certifikovaný odhadce majetku
Člen Komory soudních znalců ČR Praha
Člen České komory odhadců majetku Praha

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Dobrozdání jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 21.11.19795, č.j. Spr. 2707/75, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 28.1.1976, č.j. Spr. 398/76, pro základní obor Stavebnictví

Grafická příloha.

Prodej stavebního pozemku 287 m²
Dhaře, okres Kolín
590 000 Kč (2 404 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 1 006 m²
Zásmuky - Vršice, okres Kolín
1 999 000 Kč (1 987 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 3 179 m²
Havelská, Český Brod - Štolmíř
7 947 500 Kč (2 500 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 1 264 m²
Pašinka, okres Kolín
3 792 000 Kč (3 000 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 1 208 m²
Kořenice - Pučery, okres Kolín
2 990 000 Kč (2 475 Kč za m²)