

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 0033567/2023

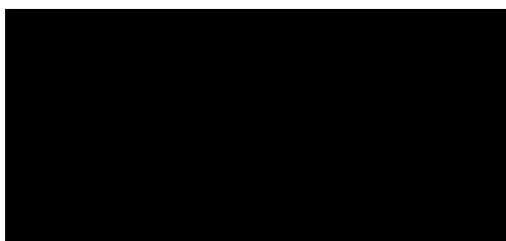
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemků p.p.č. 1223/5 (část), 1221, 1223/14 (část) a 1218/1 (část) včetně porostů k.ú. Kraslice, obec Kraslice

Znalec:



Číslo posudku v evidenci znalce: 50/2023

Zadavatel: Město Kraslice
nám. 28. října 1438
358 01 Kraslice

Číslo jednací: OBJ/0250/2023

OBVYKLÁ CENA	100 Kč/m² (pozemky p.p.č. 1223/5, 1221 a 1218/1) 210 Kč/m² (pozemek p.p.č. 1223/14)
---------------------	--

Počet stran: 8

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20. 06. 2023

Vyhotoveno: V Kraslicích 25. 06. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemků p.p.č. 1223/5 (část), 1221, 1223/14 (část) a 1218/1 (část) včetně porostů k.ú. Kraslice, obec Kraslice

1.2. Účel znaleckého posudku

Úplatný převod

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 20.06.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. OBJ/0250/2023 ze dne 15. 06. 2023;
- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- podklady z platného územního plánu;
- fotodokumentace pořízená při místním šetření;
- informace o skutečně realizovaných prodejkách v letech 2021-2022.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Všechny uvedené zdroje lze považovat za věrohodné.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V tomto případě byly použity porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz buď o skutečně realizovaných prodejkách a skutečně realizovaných cenách, nebo z nabídkových cen realitních serverů.

Pro porovnávací metodu byly použity cenové údaje skutečně realizovaných prodejků z databáze KN.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Kraslice, k.ú. Kraslice
Adresa nemovité věci: Horní předměstí, 358 01 Kraslice

Vlastnické a evidenční údaje

Kraslice Město, nám. 28. října 1438/6, 358 01 Kraslice, LV: 1, podíl 1 / 1

Místopis

Oceňované pozemky se nacházejí v lokalitě Horní Předměstí ve městě Kraslice. Jedná se kopcovitou lokalitu na výjezdu z Kraslic do Stříbrné.

V Kraslicích je kompletní občanská vybavenost. Jsou tu 2 základní školy, 1 střední škola, 5 mateřských škol, základní umělecká škola, poliklinika, policie, finanční úřad, úřad práce. Ve městě je přesto málo pracovních příležitostí, takže většina obyvatel za prací dojíždí do Sokolova, Nejdku, Vřesové nebo i do Karlových Varů. Vlakem nebo po silnici č. 210 je možné se dostat do města Sokolov, vzdáleném cca 30 km. V posledních letech obyvatelé dojíždějí za prací i za hranice do SRN.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace (pouze k pozemku p.p.č. 1223/5)

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v lokalitě Zvaná Horní předměstí.

Pozemky p.p.č. 1223/5 (část), 1221 a 1218/1 (část) se podle platného)zemního plánu nacházejí v plochách nezastavitelných – NZ – zemědělské plochy. Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace.

Pozemek p.p.č. 1223/14 (část) je zastavitelný. Nachází se v plochách pro bydlení v rodinných domech – BI. Nevýhodou pozemku je, že není přístupný z veřejné komunikace. V současné době není napojený na veřejné sítě.

Pozemky jsou místy porostlé náletovými dřevinami.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.p.č. 1223/5 (část), 1221, 1223/14 (část), 1218/1 (část)

Porovnávací metoda



Ceny skutečně realizovaných prodejů pozemků nezastavitelných v letech 2021-2022

Číslo řízení	Právní účinky vkladu	Pozemek p.p.č.	Obec	Katastrální území	Celková cena (v Kč)	Výměra pozemku m ²	Cena za 1 m ²
V-2867/2021-409	24.03.2022	5505/4	Kraslice	Kraslice	80 000,-	761	105,-
V-6546/2021-409	01.11.2021	1835/8	Kraslice	Kraslice	70 000,-	608	115,-
V-3062/2021-409	29.10.2021	2807	Kraslice	Kraslice	41 000,-	518	79,-
Průměrná cena							99,66
Cena obvyklá							100,-

Ceny skutečně realizovaných prodejů v letech 2021 a 2022

Číslo řízení	Právní účinky vkladu	Pozemek p.p.č.	Obec	Katastrální území	Celková cena (v Kč)	Výměra pozemku m ²	Cena za 1 m ²
V-2579/2022-409	13.05.2022	5486/3	Kraslice	Kraslice	185 250,-	823	225,-
V-7520/2021-409	10.12.2022	3709/4	Kraslice	Kraslice	101 000,-	503	200,-
V-1161/2020-409	06.03.2021	559/12	Kraslice	Kraslice	310 000,-	1 800	172,-
V-4695/2021-409	10.08.2021	3680/14	Kraslice	Kraslice	477 000,-	1 039	460,-
Průměrná cena							264,-
Srážka *) 20 %							55,-
Cena obvyklá							210,-

*) stavební pozemek bez přístupu z komunikace

Nabízené pozemky jsou ve velkém cenovém rozptýlu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1223/5	9 009	100,00		900 900
ostatní plocha	1221	176	100,00		17 600
trvalý travní porost	1223/14	2 371	210,00		497 910
trvalý travní porost	1218/1	18 225	100,00		1 822 500
Celková výměra pozemků		29 781	Hodnota pozemků celkem		3 248 910

4.2. Výsledky analýzy dat

Cena obvyklá

- pozemky p.p.č. 1223/5, p.p.č. 1221 a p.p.č. 1218/1	100 Kč/m ²
- pozemek p.p.č. 1223/14	210 Kč/m ²

Silné stránky

- pozemky lze využívat ve funkčním celku;
- klidná lokalita vhodná k bydlení;

Slabé stránky

- pozemky ve svahu;
- v současné době bez inženýrských sítí.

Obvyklá cena

pozemky p.p.č. 123/5, 1221, 1218/1	100 Kč/m²
pozemek p.p.č. 1223/14	210 Kč/m²

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji: **Obvyklou cenu nemovité věci – pozemky p.p.č. 1223/5 (část), 1221 a 1218/1 (část) k.ú. Kraslice, obec Kraslice, okres Sokolov na 100 Kč/m² a pozemek 1223/14 (část) k.ú. Kraslice, obec Kraslice, okres Sokolov na 250,-Kč/m².**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé pozemků p.p.č. 1223/5 (část), 1221, 1223/14 (část) a 1218/1 (část) včetně porostů k.ú. Kraslice, obec Kraslice

Obvyklá cena	
pozemky p.p.č. 123/5, 1221, 1218/1	100 Kč/m ²
pozemek p.p.č. 1223/14	210 Kč/m ²

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započtím výkonu.

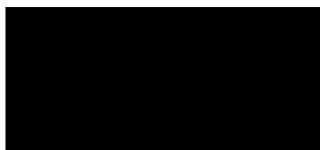
Znalečné účtuji dokladem č. 50/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 0033567/2023.

V Kraslicích 25. 06. 2023



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.