

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

číslo 062/2021/6200

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 219/3 v katastrálním území a obci Němčovice, okres Rokycany.
Katastrální údaje :	Kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Němčovice k.ú. Němčovice
Adresa:	Němčovice 338 24 Němčovice

VLASTNÍK:	RČ: 740806/2266, Pan Vlastimil Račko
Adresa:	Němčovice 37 33824 Němčovice

OBJEDNATEL:	IT credit, s.r.o., IČO: 26444437
Adresa:	Pernerova 502/50 186 00 Praha 8

ZHOTOVITEL:	JP Consult cz, s.r.o. - Ing. Petra Jechová
Adresa:	Vondroušova 1209 163 00 Praha 6 telefon: +420602357697 e-mail: p.jechova@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	610 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 4.2.2021

Datum místního šetření: bez prohlídky

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Praze, dne 4.2.2021



ZADÁNÍ

Zadání

Úkolem znalce je navrhnout obvyklou cenu nemovité věci - pozemkové parcely č.219/3 v katastrálním území a obci Němčovice, okres Rokycany.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti aplikoval znalecký ústav metodický pokyn České komory odhadců majetku, a to z důvodu, že se na jeho tvorbě podílel jako spoluautor. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardech.

Vysvětlení některých pojmů:

Zůstatková životnost:

Je to předpokládaná doba dalšího ekonomického využití nemovitosti, nebo-li je to odhad časového horizontu při obvyklé (běžné) údržbě, po který je nemovitost (stavba) ještě ekonomicky využitelná. Tzn. dobu, po kterou lze ještě uvažovat s dosažitelností kalkulovaného čistého zisku. Tato doba bude u většiny případů kratší, než je technická životnost stavby.

Pro odhad tržní hodnoty pozemku je jednoznačně preferována metoda tržního porovnání cen, pokud je již v současných podmínkách ČR zjistitelná.

Budoucí tok příjmů:

Základem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody, jsou veškeré dosažitelné příjmy z nemovitosti, případně výnos z nájemního vztahu.

Konkrétní nájemní vztah (pokud je hodnocen) je nutno vždy podrobit analýze ve vazbě k obvykle dosažitelnému nájemnému a velmi uvážlivě posoudit též bonitní spolehlivost (výnosovou stabilitu) nájemce. Rovněž je nutno provést analýzu smluvně uzavřeného nájemního vztahu z hlediska délky jeho platnosti, neboť nájemní vztahy smlouvené na kratší nájemní období, mají za následek vyšší fluktuaci nájemníků a nižší tržby.

Výnos k datu ocenění je účelné považovat za stabilní, případně budoucí vývoj nájemného může být uvažován v úrokových mírách.

Kalkulovaný čistý zisk:

Výnos z nemovitosti snížený o roční náklady na provoz (? obhospodařovací náklady).

Pokud je zvažována podnikatelská činnost bezprostředně související s nemovitostí (což je náš případ) pak budoucí tok příjmů použijeme z této činnosti (např. hotely, sanatoria apod.).

Roční náklady na provoz, obhospodařovací náklady:

Náklady na správu a provoz byly objednatel specifikovány individuálně a to podle ekonomického rozboru skutečných nákladů.

Pokud ovlivňují nemovitost resp. stavbu závady či škodlivé faktory typu „asbest, radon, atp.“, rovněž tak i nedostatečné nebo podstandardní vybavení, pak se s velkou pravděpodobností promítají již do úrovně dosažitelných výnosů (např. je nižší dosažitelné nájemné). Pokud se vyskytne na nemovitosti závada, na kterou sice současní nájemci nereflektují, ale budoucím potencionálním nájemcům by již patrně vadila – potom je třeba budoucí výnos upravit s patřičným komentářem. Ostatní závady např. ekologického charakteru se promítnou až do nákladů na sanaci pozemku.

Odpisy:

V případě aplikace výpočtu zásobitele se odpočet odpisů (tzn. periodická tvorba kapitálových rezerv k vyrovnání úbytku hodnoty nemovitosti v důsledku stárí a opotřebení) neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány. Hodnota nemovitosti tak představuje investovaný kapitál, který je třeba během zbývajících životnosti umořit. Čistý výnos z nemovitosti jako pravidelná platba tak zásobuje penězi jak splátky jistiny (investovaný kapitál), tak i úrokový výnos z ještě nevrácené investice (jako prémii za riziko podnikání s touto investicí včetně v ní zablokovaných peněz). Jde tak o určitou jinou formu odepisování, ale kapitálové investice nikoliv technického opotřebení nemovitosti.

Rekapitulace postupu ocenění:

1. Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti

2. Určení nákladů nutných k dosažení výnosu (nákladů spojených s obhospodařováním nemovitosti), do kterých se však nezapočítávají odpisy, (pozor na důsledné vyčlenění položek placených nájemcem zvláště např. za vodu, elektřinu, teplo atd.),

3. Vypočte se čistý výnos (ČV) odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

4. Odhad výnosu připadajícího na pozemek se provede z tržní hodnoty pozemku (zjištěnou zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost, tj. vynásobením tržní hodnoty pozemku zvolenou výnosovou mírou.

5. Čistý výnos připadající na budovu je rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku. Čistý výnos z budovy je potom základem pro její výnosové ocenění.

Doporučený tvar rovnice v případě aplikace výpočtu zásobitelem (tři případy):

a) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při stabilním výnosu z nemovitosti:

Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) podle postupu a) bude:

$$VHN = (\check{C}V - r * HP) * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + HP$$

Upravený tvar vzorce:

$$VHN = \check{C}V * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:

ČV = čistý výnos nemovitosti

r = míra výnosnosti

q = (1 + r)

n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková

ekonom. životnost)

HP = hodnota pozemku

ČV - r*HP = část čistého výnosu nemovitosti

připadající na budovu

ČVB = čistý výnos z budovy

b) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách výnosu:

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu (g), bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem b) ve tvaru:

$$VHN = \check{C}V * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}}{r - g} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

kde: „r“ je míra výnosnosti (nebo-li požadovaná míra výnosu pro vložený vlastní kapitál „nvk“ ? náklady na vlastní kapitál ? diskontní míra).

Předpokládané tempo růstu výnosů (g) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjištěné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

c) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách a při inflaci:

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu (g) při současném uvažování inflace, bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem c) ve tvaru:

$$VHN = \check{C}V * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n(1+f)^n}}{(1+r) - \frac{1+g}{1+f}} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

Značení je shodné s předchozím případem. A také platí, že předpokládané tempo růstu výnosů (g) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjistitelné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

Výnosová míra nemovitosti (VMN):

Neméně důležitou složkou výpočtu je stanovení výnosové míry nemovitosti

(VMN resp. r). Výnosová metoda je založena na porovnání (propočtu) předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativním dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu. Pokud nepočítáme obecně se stabilními výnosy z aktiva, je třeba rozlišovat mezi pojmem diskontní míra a kapitalizační míra. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování nemovitostí, nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv (např. oceňování cenných papírů nebo dokonce podniků).

Dosud v podmínkách ČR nelze využít předpokladu úzkého propojení alternativních trhů pro investory. Trh s nemovitostmi má stále ještě svoji určitou autonomii, která se promítá i do vývoje cen a výnosnosti nemovitostí, jako investiční alternativa stále ještě značně snižuje riziko kapitálové investice.

Pro další postup je třeba preferovat, aby byla kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí, což je úroková míra, kterou je obvykle úročena tržní hodnota nemovitosti (pro daný druh nemovitostí v dané lokalitě). Jedná se tedy o výnos určitého typu nemovitosti, který je vztažen k realizovaným tržním cenám. Vztah mezi tržní úrokovou mírou, případně dalšími výnosovými mírami kapitálového trhu a kapitalizační mírou pro nemovitosti sice určitě existuje, je ale ovlivněn působením řady dalších faktorů, proto je vhodné jako cílové řešení odhadovat kapitalizační míru přímo z trhu nemovitostí, tzn. z realizovaných kupních cen pro určité druhy nemovitostí jako tzv. výnosovou míru nemovitosti (VMN).

Pokud je v současné době používána skladebná metoda pro výnosové míry r (jako je to v našem případě), pak by již mělo jít pouze o součet dvou základních členů. Dle původního značení skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$r = r1 + r2$$

kde: r1 je míra ekonomické výnosnosti, t.j. tzv. bezriziková úroková míra.

Podle informací z ČNB a MF ČR se v současné době používá pro stanovení úrokových měr pro dlouhodobé státní dluhopisy pouze tzv. americký aukční systém s algoritmem pro zpracování objednávek zejména institucionálních investorů. Lze proto předpokládat, že úrokové míry státních dluhopisů a potažmo reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti r1 již implicitně obsahují investory dlouhodobě prognózovanou míru inflace (tedy v podstatě složku označovanou dříve jako r2). Hodnotu složky r1 lze tedy ztotožnit s výnosností státních dluhopisů do doby jejich splatnosti, a to takových, jejichž doba splatnosti je srovnatelná se zůstatkovou dobou ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

Pro nemovitosti s dobou zůstatkové životnosti delší, než dosahují splatnosti na trhu dostupných dluhopisů, by mělo být postupováno metodou výpočtu geometrického průměru: výnosnosti státního dluhopisu na trhu dostupného s nejdelší dobou splatnosti s odhadem výnosnosti pro dobu zbývající do odhadované doby zůstatkové ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

Pro zjišťování reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti lze doporučit např. informace Conseq Finance Research nebo agenturu Bloomberg a volit především dlouhodobé státní dluhopisy se splatností 9, 10, 16 a budou-li emitovány, tak i na více let.

r2 je riziková míra.

Při výpočtové aplikaci tzv. zásobitele představuje hodnota r náklady na vlastní kapitál resp. výnosovou míru pro vlastní kapitál vložený do nemovitosti a výnosová metoda je založena na porovnání předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativně dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu.

Složka r1 představuje srovnání s bezrizikovou investicí do státních dluhopisů při likviditě trhu státních dluhopisů.

Složka r2 má proto logicky význam rizikové přírážky za nižší likviditu trhu nemovitostí tedy vyšší riziko investice v porovnání s trhem státních dluhopisů. Pokud některé druhy nemovitostí vykazují rizikovou přírážku r2 minimální tzn., že takové nemovitosti oceňují investoři za shodně rizikové se státními dluhopisy. Výši takového rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti je nutné posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence na relevantním trhu nemovitostí, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti na tomto trhu. Přírážka může zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

V případě aplikace zásobitele pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je složka míry ekonomické životnosti (dříve označovaná jako r4) již pro výpočet bezpředmětná.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opatření fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.10.2020, list vlastnictví č.139 pro k.ú. a obec Němčovice
- Kopie katastrální mapy k.ú. Němčovice
- Mapové podklady
- Odhad obvyklé ceny nemovité věci vyhotovený Bc.Radkem Tycarem pro potřeby Raiffeisenbank a.s. v červenci 2018 pod číslem 54/2018
- Údaje územního plánu regionu Rokycany
- Vlastní databáze zpracovatele a servery realitních kanceláří

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitá věc (pozemková parcela) je zapsána na listu vlastnictví č.139 pro katastrální území a obec Němčovice jako výhradní vlastnictví pana Vlastimila Račka (740806/2266). V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí je zaznamenáno omezení vlastnického práva věcným břemenem práva zřizovat a provozovat soustavu v rozsahu dle geometrického plánu, oprávněnou osobou je obchodní společnost ČEZ Distribuce, a.s. (IČO 24729035) se sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín. Zařízení (pilíř elektroměru) je umístěno na severním okraji pozemku, plocha zasažená břemenem je menší než 1 m², břemeno vlastníka pozemku nijak neomezuje, do dalších výpočtů ani do konečného návrhu obvyklé ceny není zahrnuto.

Další omezení - zástavní právo smluvní pro zajištění pohledávky obchodní společnosti IT credit, s.,r.o (IČO 26444437), zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (správce daně), zahájení exekuce ani exekuční příkaz k prodeji nemovitosti nebyla do návrhu obvyklé ceny zahrnuta.

NÁLEZ

Místopis

Obec Němčovice (včetně osady Olešná) má podle údajů Českého statistického úřadu přibližně 170 trvale žijících obyvatel, infrastruktura je velmi omezená. V obci je rozvod elektřiny a kanalizace s čističkou odpadních vod, chybí vodovod a rozvod plynu. K dispozici je jen základní síť služeb obchod se smíšeným zbožím, restaurace. Ostatní občanská vybavenost se nachází v nejbližším městě Radnice, vzdáleném cca 3 km. Němčovice leží na silnici II.třídy č.232 mezi Kralovicemi a Rokycany, silniční vzdálenost do obou měst je přibližně stejná, to jest cca 15 km. Asi 3 km západně od Němčovic je koryto řeky Berounky s velkým rekreačním areálem (Žikovský mlýn). Dopravní spojení s městy je zajištěno autobusy, zastávka autobusu je v centru obce, počet spojů je omezený.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input 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 checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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:

434 Obec Němčovice (ostatní plocha - ostatní komunikace)

Celkový popis

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek parc.č. 219/3 je umístěný v bezejmenné ulici na jižním okraji zástavby části obce, asi 500 m od centra (obecního úřadu a zastávky autobusu). Lokalita je určena k zástavbě rodinnými domy, v místě je přibližně 10 pozemků připravených pro výstavbu, většina z nich je již zastavěna.

K pozemku je provedena přípojka elektřiny a kanalizace, zásobování vodou je řešeno vlastní studnou. Okolní zástavbu tvoří převážně novostavby rodinných domů.

Pozemek je oplocen a nachází se na něm dřevěný altán (stavba bez základů) a jezírko. Dle ÚP obce je pozemek určen k rezidenční zástavbě - plochy bydlení.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Uvedená omezení jsou popsána v kapitole „Nález a místopis“, ve výpočtu pomocných hodnot ani v návrhu obvyklé ceny se nezohledňují.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní vztah k nemovitosti nebyl zjištěn - nebyly předloženy žádné doklady.

ODHAD OBVYKLÉ CENY**Výpočet hodnoty pozemků****Pozemky****Porovnávací metoda**

Pozemek parcela č.219/3 je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda o výměře 791 m². Územním plánem regionu Rokycany (oddíl Němčovice-Olešnice) je pozemek zařazen do plochy „BV” - bydlení vesnického typu. V současné době je pozemek užíván jako rekreační plocha (zahrada). Na ploše pozemku jsou venkovní úpravy (oplocení, studna) a několik drobných staveb - zahradní altán a obytná buňka typu „MOBILHEIM”, stavby nejsou spojeny s terénem pevnými základy.

Pozemek č.parc.219/3 má pravidelný obdélníkový tvar, delší osa je orientována ve směru sever-jih. Severní hranici tvoří příjezdová komunikace, která je jen provizorně zpevněná štětováním, omezeně kapacitní, slabě frekventovaná, asi 30 m západně od vjezdu na pozemek č.219/3 zpevněná komunikace končí a přechází ve vyježděnou vozovou cestu. Podél komunikace je pozemek oplocen, v plotu jsou osazena vrata. Terén se od komunikace k jihu velmi mírně stoupá, jižní hranici tvoří plot a okraj zemědělsky obhospodařované plochy (pole).

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Skomelno
Popis:	Obec Skomelno je dobře srovnatelná polohou a infrastrukturou. Pozemek na okraji zástavby, v lokalitě určené územním plánem k zástavbě rodinnými domy. V místě není vodovod ani kanalizace, přípojka elektřiny na hranici. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90

velikost pozemku - větší pozemek		1,02		
poloha pozemku - srovnatelná		0,98		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - bydlení venkovského typu		1,00		
intenzita využití poz. - podobná		0,90		
vybavenost pozemku - jen elektřina		1,05		
úvaha zpracovatele ocenění - standardní pozemek		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 140 000	1 183	963,65	0,85	819,10



Název: Pozemek
Lokalita: Volduchy
Popis: Pozemek v podílovém spoluvlastnictví, okraj obce. Plocha určená územním plánem k zástavbě (bydlení venkovského typu). V místě vodovod, kanalizace, elektřina i plyn, základní služby, pošta, škola. Postupný prodej vlastnických podílů od celkem šesti spoluvlastníků.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - větší		1,04		
poloha pozemku - Volduchy		0,90		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - bydlení venkovského typu		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelná		0,90		
vybavenost pozemku - lepší		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění - podílové spoluvlastnictví, horší pozemek		1,05		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 328 400	1 476	900,00	0,72	648,00



Název: Pozemek
Lokalita: Litohlavy
Popis: Plocha připravená pro zástavbu, okraj obce. K pozemku provedena přípojka elektřiny, voda ani plyn v místě není, kanalizace jen dešťová - nutno osadit vlastní čističku. V obci základní služby, není škola ani pošta, lepší poloha vzhledem k okresnímu městu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - větší		1,05		
poloha pozemku - Litohlavy		0,90		
dopravní dostupnost - silnice III.třídy		0,90		
možnost zastavění poz. - bydlení venkovské		1,00		
intenzita využití poz. - menší		0,90		
vybavenost pozemku - jen elektřina		1,05		
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek		0,80		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 235 900	1 542	1 450,00	0,58	841,00



Zjištěná průměrná jednotková cena**769,37 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Nabídka pozemků pro bytovou výstavbu je v malých obcích okresu Rokycany, v místech s omezenou infrastrukturou a zhoršenou dopravní dostupností omezená, ale poptávka ji výrazně nepřevyšuje. Ceny pozemků jsou významně odstupňovány podle vybavení lokality sítěmi a dopravní dostupnosti. Upravená cena pozemků se pohybuje v širokém rozmezí od 680,- do 840,- Kč/m². S ohledem na kvalitu, výměru, dostupnost a vybavení oceňované plochy je návrh obvyklé ceny bližší spodní hranici rozmezí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	219/3	791	770,00		609 070
Celková výměra pozemků		791	Hodnota pozemků celkem		609 070

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Studna 219/3	vrtaná studna hl.27 m 1,00 ks	50 000 Kč/ks	50 000 Kč	15 %	42 500 Kč
Zahradní altán 219/3	altán s krbem, dřev.trám,konstr. 1,00 ks	45 000 Kč/ks	45 000 Kč	15 %	38 250 Kč
Jezírko 219/3	zahradní jezírko 1,00 ks	50 000 Kč/ks	50 000 Kč	20 %	40 000 Kč
Oplocení 219/3	drátěné pletivo, ocel.sl. 1,00 ks	20 000 Kč/ks	20 000 Kč	25 %	15 000 Kč
Vedlejší stavba 219/3	vedlejší dřevěná kolna 1,00 ks	30 000 Kč/ks	30 000 Kč	15 %	25 500 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					161 250 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Hodnota pozemku

609 070 Kč

Silné stránky

- dostatečně velká výměra pozemku
- klidová zóna obce
- příznivá vzdálenost do většího města (Radnice)
- pozemek oplocen s přípojkami elektřiny a kanalizace, studna
- dle ÚP je pozemek určen k rezidenční zástavbě

Slabé stránky

- omezená kapacita a špatná kvalita příjezdové komunikace
- omezená infrastruktura obce
- veřejný vodovod ani plyn nejsou k dispozici

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je navrhována v úrovni porovnávací hodnoty, kupní cena není k dispozici - nemovitost není aktuálně předmětem prodeje.

Rozdíly mezi jednotlivými posuzovanými objekty byly upravovány korekčními koeficienty. Do ceny obvyklé jsou zahrnuty drobné stavby i venkovní úpravy vč. studny a IS.

Pozemek je oplocen a připojen na veřejný rozvod elektřiny a kanalizace. Na pozemku je umístěna vlastní studna a dřevěný altán (stavba bez základů). Dle ÚP obce je pozemek určen k rezidenční zástavbě.

Obvyklá cena

610 000 Kč

slovy: Šestsetdeset tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Po vyhodnocení specifík oceňovaného majetku se domnívám, že pozemek je dobře obchodovatelný.



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy se zákresem věcného břemena	1
Fotodokumentace dodaná objednatelem	1
Mapa lokality	1

KONCESNÍ LISTINA

Oceňování majetku pro věci nemovité, č.j.ŽIO-28/0703/01/Re, ev.č.310028-2873791 ze dne 9.5.2001

V Praze 4.2.2021

Ing. Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6
telefon: +420602357697
e-mail: p.jechova@volny.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 07:15:03

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 566837 Němčovice

Kat.území: 703087 Němčovice

List vlastnictví: 139

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Račko Vlastimil, č.p. 37, 33824 Němčovice	740806/2266	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	219/3	791	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřizovat a provozovat soustavu dle g.p.166-15/2013.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 219/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.05.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 24.05.2013.

V-1071/2013-408

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy a závazky ze smlouvy do celkové výše 384.000 Kč, vzniklé nejpozději do
15.9.2049

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlin, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 219/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
300/08967/18/2/01 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.09.2018 09:44:33. Zápis proveden dne 23.10.2018; uloženo na prac. Rokycany
V-3240/2018-408Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 08:50:00. Zápis
proveden dne 13.10.2020.

V-3150/2020-408

Pořadí k 27.09.2018 09:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
300/08967/18/2/01 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.09.2018 09:44:33. Zápis proveden dne 23.10.2018; uloženo na prac. Rokycany
V-3240/2018-408Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408,
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 07:15:03

Okres: C20326 Rokycany Obec: 566837 Němčovice
 Kat.území: 703087 Němčovice List vlastnictví: 139
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu**Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
 300/08967/18/2/01 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
 27.09.2018 09:44:33. Zápis proveden dne 23.10.2018; uloženo na prac. Rokycany
 V-3240/2018-408

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o
 spotř. úvěru ze dne 16.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020
 08:30:00. Zápis proveden dne 22.10.2020; uloženo na prac. Rokycany
 Z-3309/2020-408

o Zákaz zcizení

bez písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
 Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 219/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
 300/08967/18/2/01 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
 27.09.2018 09:44:33. Zápis proveden dne 23.10.2018; uloženo na prac. Rokycany
 V-3240/2018-408

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
 ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 08:50:00. Zápis
 proveden dne 13.10.2020.

V-3150/2020-408

Pořadí k 27.09.2018 09:44

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky daňových nedoplatků v celkové výši 41.600,00 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní
 Předměstí, 30572 Plzeň

Povinnost k

Parcela: 219/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský
 kraj, ÚzP v Rokycanech č.j.-1755576/2019 /2312-00540-400372 ze dne 09.09.2019.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2019 13:32:26. Zápis proveden dne
 03.10.2019; uloženo na prac. Rokycany

V-2906/2019-408

Pořadí k 09.09.2019 13:32*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský
 kraj, ÚzP v Rokycanech č.j.-1755576/2019 /2312-00540-400372 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 07:15:03

Okres: C20326 Rokycany
Kat.území: 703087 Némčovice

Obec: 566837 Némčovice

List vlastnictví: 139

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

09.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2019 13:32:26. Zápis proveden dne 03.10.2019; uloženo na prac. Rokycany

V-2906/2019-408

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého***Listina* Rozhodnutí správce dané o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj, ÚzP v Rokycanech č.j.-1755576/2019 /2312-00540-400372 ze dne 09.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2019 13:32:26. Zápis proveden dne 03.10.2019; uloženo na prac. Rokycany

V-2906/2019-408

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Račko Vlastimil, č.p. 37, 33824 Némčovice, RČ/IČO: 740806/2266

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2620/2020 -12 ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2020 14:01:53. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Rokycany

Z-2971/2020-408

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: 219/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2620/2020 -17 ze dne 09.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2020 14:01:53. Zápis proveden dne 11.09.2020; uloženo na prac. Rokycany

Z-2972/2020-408

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2018 09:22:00. Zápis proveden dne 13.11.2018.

V-3548/2018-408

Pro: Račko Vlastimil, č.p. 37, 33824 Némčovice

RČ/IČO: 740806/2266

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
219/3	51110	791

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408, strana 3.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2020 07:15:03

Okres: C20326 Rokycany

Obec: 566837 Němčovice

Kat.území: 703087 Němčovice

List vlastnictví: 139

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.10.2020 07:18:37

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2598/2020, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko





