

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 01/3061/2018

o ceně pozemků zapsaných na LV č. 373 pro obec Liběšice, kat. území Líčkov



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Prostějov,

Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor
Dolní 71
79601 Prostějov

Účel znaleckého posudku:

podklad pro Soudní exekuci
Č.j. 018EX 06255/17-023

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 5.2.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Vaněk

V Domcích 2589
440 01 Louny

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lounech 5.2.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek a stanovit cenu obvyklou nemovitosti specifikované na listu vlastnictví č. 373 pro obec Liběšice, okres Louny, katastrální území Líčkov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky Líčkov

Adresa předmětu ocenění: Liběšice

439 63 Liběšice

LV: 373

Kraj: Ústecký

Okres: Louny

Obec: Liběšice

Katastrální území: Líčkov

Počet obyvatel: 749

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **996,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Kat. území obce sousedí s kat. územím Žatce	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 271,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.1.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z LV č. 373 pro obec Liběšice kat. území Líčkov, údaje z platného Územního plánu obce Liběšice - kat. území Líčkov, prohlídka na místě včetně fotodokumentace ze dne 9.1.2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: LÍČKOV - Na Vyhlídce s.r.o., RČ/IČO: 60698225, Štěpánská 704, 11000
Praha - Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: LÍČKOV - Na Vyhlídce s.r.o., RČ/IČO: 60698225, Štěpánská 704, 11000
Praha - Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastníkem nemovitosti je dle výpisu z LV firma:

**Na Vyhlídce s.r.o., se sídlem Štěpánská 704, Praha - Nové Město 110 00,
IČ 60698225**

6. Dokumentace a skutečnost

Soubor pozemků vedených v LV č. 373 pro obec Liběšice, kat. území Líčkov je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, v územním plánu je plocha vedena jako plocha pro bydlení. Při prohlídce v terénu na místě samém bylo zjištěno, že se jedná o pozemky, na kterých byla započata příprava pro výstavbu rodinných domů. Jednotlivé parcely odpovídají pozemkům pro výstavbu, v části prostoru byly zahájeny zemní práce pro vybudování místních obslužných komunikací, pro jednotlivé parcely byly osazeny elektrorozvodné sloupky PRIS. V roce 2013 vydal příslušný Stavební úřad v Žatci územní rozhodnutí pro výstavbu sítí NN pro výstavbu 24 rodinných domů, v roce 2014 byla tato akce kolaudována.

7. Celkový popis nemovité věci

Zájmové území s oceňovanými parcelami se nachází v obci Liběšice u Žatce, katastrální území Líčkov. Samotná část Líčkov je ve vzdálenosti cca 8km od hranic města Žatec - město s 19 193 obyvateli. Obec Liběšice má zastávku autobusu a železniční zastávku, v obci je proveden rozvod elektrické energie a vodovodu, základní občanská vybavenost včetně základní školy 1-5 a školy mateřské.

Předmětné pozemky jsou na východním okraji zastavěného území obce při výjezdu na část obce Kluček. Jedná se o bývalé zemědělské pozemky, které jsou v současnosti zřejmě dlouhodobě neodělávané. Původní zemědělský pozemek byl rozdělen na stavební parcely pro výstavbu rodinných domů. Byla zahájena příprava na vybudování inženýrských sítí pro výstavbu.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení hodnoty obvyklé dané nemovitosti byla použito stanovení ceny dle platné vyhlášky a dále jako hlavní metoda, metoda srovnávací - komparativní.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky na LV 373

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	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 snižující cenu - pozemky zatížené exekučním řízením	I	-0,01
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,891}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem - místní komunikace nejsou vybudované	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,729}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,810}$$

1. Pozemky na LV 373 pro RD

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,818}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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; orientace SV, S a SZ	III	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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,818 = \mathbf{0,810}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	271,-	0,810	0,800	175,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/43	1 940	175,61	340 683,40
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/44	1 964	175,61	344 898,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/45	1 964	175,61	344 898,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/46	1 964	175,61	344 898,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/47	1 964	175,61	344 898,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/48	1 964	175,61	344 898,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/49	1 964	175,61	344 898,04
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/50	1 856	175,61	325 932,16
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/51	1 350	175,61	237 073,50
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/52	1 350	175,61	237 073,50
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/53	1 350	175,61	237 073,50
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/54	1 000	175,61	175 610,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/55	1 000	175,61	175 610,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/56	1 000	175,61	175 610,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/61	1 200	175,61	210 732,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/62	1 200	175,61	210 732,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	1507/63	1 200	175,61	210 732,-

sítí				
§ 4 odst. 2 - bez orná půda	1507/64	1 200	175,61	210 732,-
sítí				
§ 4 odst. 2 - bez orná půda	1507/65	1 200	175,61	210 732,-
sítí				
§ 4 odst. 2 - bez orná půda	1507/66	3 931	175,61	690 322,91
sítí				
§ 4 odst. 2 - bez orná půda	1507/68	837	175,61	146 985,57
sítí				
Stavební pozemky - celkem		33 398		5 865 022,78

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 II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201}$$

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			
§ 4 odst. 3	271,-	0,201 1,000	54,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	1507/70	4 663	54,47	253 993,61
Ostatní stavební pozemek - celkem			4 663		253 993,61

Pozemky na LV 373 pro RD - zjištěná cena = 6 119 016,39 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky na LV 373 pro RD

6 119 016,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

6 119 016,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 119 020,- Kč

slovy: Šestmilionůjedenstodevatenácttisícdvacet Kč

V Lounech 5.2.2018

Ing. Jiří Vaněk
V Domcích 2589
440 01 Louny

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3.

OBSAH

1. Cena pozemků zapsaných na LV č. 373 pro obec Liběšice, kat. území Líčkov

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Porovnávané pozemky

OCENĚNÍ

1.1. Porovnávací ocenění

Oceňovaná nemovitá věc –

Porovnávaný parametr: 1m²

Srovnatelné nemovité věci

Porovnávané nemovitosti jsou z nabídek realitních kanceláří v obcích srovnatelných velikostí v okruhu 5km.

Název: Prodej pozemku 1199m² Lubenec

Nabízíme Vám k prodeji Stavební parcela o plošné výměře 1199m² se nachází v klidné okrajové části obce Lubenec. V okolí je zástavba rodinných domů, v blízkosti je nádraží a nájezd na silnici E48 Karlovy Vary - Praha. Příjezd k pozemku je po asfaltové komunikaci, inženýrské sítě je možné napojit za touto silnicí.

Lokalita Lubenec, okraj obc, okres Louny

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha – lepší větší obec , E48	0,95
K4 Provedení a vybavení – shodné bez sítí	1,00
K5 Celkový stav - shodný	1,00
K6 Rozsah možných sítí - shodný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



		Celkový koef. K _C	Upravená j. cena Kč/m ²
		0,940	223,84
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
-	1199	285 000 Kč	238 Kč/m ²

Název: Prodej pozemku 5 591m² Žabokliky

Nabízíme prodej pozemku v obci Žabokliky nedaleko Žatce. Celková plocha je 5591 m². Část pozemku se nachází v zastavitelném území obce. Přístup na pozemek je z obecní komunikace. V dosahu přípojka elektřiny a vody.

Lokalita

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha – shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení – bez sítí	1,00
K5 Celkový stav -shodný	1,00
K6 Rozsah možných sítí - shodný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

www.sreality.cz

		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,99	79,20
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
-	5 591	449 000 Kč	80 Kč/m ²

Název: Prodej pozemku 1 420m² M. Černoc

Prodej pozemku 1273 m², Malá Černoc, Blšany u Loun Nabízíme k prodeji pozemek určeného pro výstavbu rodinných domů na okraji obce Blšany – Malá Černoc, okres Louny o celkové výměře 1273 m². Možnost rozdělení jednotlivých parcel dle přiloženého plánu. Inženýrské sítě jako voda a elektřina na hraně pozemků, příjezdová asfaltová komunikace.

Lokalita Malá Černoc, okr. Louny

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha – horší – dále od Žatce	1,05
K4 Provedení a vybavení – lepší sítě na hraně p.	0,90
K5 Celkový stav -shodný	1,00
K6 Rozsah možných sítí -shodný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

www.reality.cz

		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,935	140,33
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
	1 420,00 m ²	213 000 Kč	150 Kč/m ²

Název: Prodej pozemku 1 737m² M. Černoc

Nabízíme k prodeji velmi pěkný rovinný stavební pozemek o výměře 1 737 m² který se nachází v klidné části obce Malá Černoc vzdálené přibližně 5 km od města Blšany. Pozemek je z jedné strany ohraničen asfaltovou komunikací. Na hranici pozemku se nachází IS = elektrina. V obci funguje autobusová doprava a obchod. Spojení do Prahy cca 40 min. jízdy..

Lokalita Malá Černoc, okr. Louny
Louny



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha – horší – dále od Žatce	1,05
K4 Provedení a vybavení – lepší sítě na hraně p.	0,90
K5 Celkový stav -shodný	1,00
K6 Rozsah možných sítí -shodný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.reality.cz

		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,935	285,17
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
	1 737,00 m ²	529 785 Kč	305 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	79,20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	182,13 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	285,17 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	180 Kč/m²
Výsledná porovnávací hodnota (cena obvyklá) zaokrouhleně	180 Kč/m²

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Cena pozemků zapsaných na LV č. 373 pro obec Liběšice, kat. území Líčkov

1. 1.1. Porovnávací ocenění

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí

Cenu obvyklou pozemků zapsaných na LV č. 373 pro obec Liběšice, kat. území Líčkov o celkové výměře $33.398+4.663 = 38.061\text{m}^2$ odhaduji ve výši $38061 \times 180 = 6\,850\,980,-$ Kč

Obvyklá cena zaokrouhleně
slovy: Šestmilionůosmsetpadesát tisíc Kč

6 850 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota oceňované nemovitosti vypočítaná podle vyhl.457/2017 Sb. ve výši 6 119 020 Kč je vzhledem ke stanovené ceně obvyklé ve výši 6 850 000 Kč v poměru.

Stanovení hodnoty pozemku komparativní metodou zachycuje současný stav na trhu nemovitostí – ceny pozemků pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě i stav konkrétních pozemků kde je započato s výstavbou inženýrských sítí. Cena pozemku pro výstavbu místní obslužné komunikace je započítána v plné výši, protože je podmiňující investicí, která umožní realizaci celého záměru. Přitom není vůbec důležité, že pozemek včetně komunikace bude s největší pravděpodobností darován státu potažmo obci.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti jsem byl osobou nezávislou a na její výši jsem neměl žádný osobní zájem.

V Lounech 07.02.2018

Ing. Jiří Vaněk
V Domcích 2589
440 01 Louny

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 01.07.1983 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 01/3061/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 01/2018.

