

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 023265/2023



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady,
se specializací oceňování nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitostí - pozemkových parcel č.145, č.146/1 a č.146/2 v k.ú. Libič,
obec Český Dub, kraj Liberecký

Znalec: Ing. Petr Pavlata
Zásada 52
468 25 Zásada 52
Telefon: 604 723 386
e-mail: znalec@pavlata.cz

Zadavatel: JUDr. Jiří Bulvas,
soudní exekutor
Jablonecká 322 72
190 00 Praha 9

Počet stran: 11 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.4.2023

Vyhotoveno: V Zásadě 08.05.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí - pozemkových parcel č.145, č.146/1 a č.146/2 v k.ú. Libič, obec Český Dub, kraj Liberecký

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro převod vlastnického práva

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel předložil podklady z katastru nemovitostí

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.04.2023 za přítomnosti zástupce majitele nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, List vlastnictví č.166, katastrální území Libič, obec Český Dub, okres Liberec.

LV č.166

B: Nemovitosti

p.p.č.145	výměra	7359 m ²	trvalý travní porost zemědělský půdní fond
p.p.č.146/1	výměra	20854 m ²	trvalý travní porost zemědělský půdní fond
p.p.č.146/2	výměra	108 m ²	ostatní plocha ostatní komunikace

- Kopie katastrální mapy

-Usnesení č.j.: 146EX 2129/14-149

- Místní šetření dne 26.4.2023

- Vyhláška 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.

- Literatura: - Předpisy pro oceňování nemovitostí - Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc.

- Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované a doplněné vydání
Prof. Ing. A.Bradáč, DrSc.
- Oceňování nemovitostí I.. II.a III. Ing. J. Kokoška
- Úřední oceňování majetku – Prof.Ing.A.Bradáč, DrSc.,
Ing.Petr Polák

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemkové parcely č.145, č.146/1 a č.146/2 v k.ú. Libič

Adresa předmětu ocenění: Libič
463 43 Český Dub

LV: LV č. 166

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Český Dub

Katastrální území: Libič

Počet obyvatel: 2 754

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 201,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{803,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Podještědský F. C. Český Dub, spol. s r.o., Husova 159, 463 43 Český Dub, LV: 166, podíl 1 / 1
Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č.166, Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, pro obec Český Dub, katastrální území Libič, okres Liberec.

Dokumentace a skutečnost

Znalci byly předloženy žádané údaje o Územním plánu obce. Pro potřeby ocenění se vychází ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření. Pozemky jsou v ochranném pásmu VVN 15kv a dálkového vodovodu.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Český Dub, katastrální území Libič, okres Liberec. Dostupnost nemovitosti je ze silnice č. 277.

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely č.145, č.146/1 a č.146/2 v k.ú. Libič, obec Český Dub. Na části pozemkové p.č. 146/1 jsou břehové porosty vzniklé přirozeným způsobem - náletové porosty. Náletové porosty nejsou předmětem ocenění, náklady na jejich odstranění převýší hodnotu palivového dřeva. Pozemky jsou podle územního plánu zahrnuty do ploch určených pro výstavbu občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení.

Na oceňovaných pozemcích bývalo fotbalové hřiště se zázemím. Na hřišti jsou torza fotbalových branek, lavičky pro hráče a objekt sociálního zázemí. Veškeré zařízení je za svoji životností bez možnosti dalšího využití a proto není předmětem ocenění.

3.2. Obsah

1. Pozemky LV 166, k.ú. Libič

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při určení obvyklé ceny příslušných nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny rozhodné okolnosti a pro nejpřesnější stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda

4.1.1. Ocenění porovnávacím způsobem

podle vyhlášky č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb.,

Novela č.456/2008 Sb. zavedla od 1.1.2009 mj. novou metodu pro oceňování staveb porovnávacím způsobem. Podle této metody se cena zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru stavby (u bytů počtu m² podlahové plochy) základní cenou upravenou indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů, a to:

- indexu trhu I_T ,
- indexu polohy I_P a
- indexu konstrukce a vybavení I_V

Rozčlenění na dílčí indexy umožňuje dle jejich stanovených hodnot posoudit kvalitu nemovitosti co do jejich prodejnosti, polohy a provedení. Hodnota jednotlivých znaků se zde stanoví začleněním do příslušného kvalitativního pásma, které odpovídá hodnocené nemovitosti.

Pomocí indexu trhu je možno ve zjištěné ceně stavby nově zohlednit i rozdílné vlastnictví stavby a pozemků, popřípadě i prodej pouze části nemovitosti.

Index polohy zohledňuje skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání cen nemovitostí. V případě staveb pro rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty, rekreační chalupy a rekreační domky) se jedná především o atraktivitu oblasti z hlediska přírodního prostředí, možnosti sportovního a rekreačního využití v okolí. U staveb pro trvalé bydlení (byty, rodinné domy) má vliv na cenu především technická a občanská vybavenost obce, pracovní příležitosti a dopravní dostupnost. Uvedené skutečnosti se do ceny stavby promítají různě, záleží přitom na velikosti obce dle počtu obyvatel a na jejich významu. Proto v nově navržené metodě jsou jednotlivé znaky a jejich kvalitativní pásma přizpůsobena této skutečnosti.

4.1.2. Ocenění srovnávacím způsobem.

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

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

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, sledování aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a v neposlední řadě z odborných konferencí pořádaných Ústavem soudního inženýrství VUT v Brně a Ministerstvem financí ČR.

U nemovitostí uvedeného typu - pozemková parcela mimo souvislou zástavbu - uvedené velikosti a způsobu využití, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí poptávka převyšuje nabídku.

Ocenění obvyklé ceny srovnávací metodou nelze objektivně stanovit, protože v současné době se s obdobnými nemovitostmi srovnatelné velikosti a situování běžně neobchoduje.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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: 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: Negativní	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,351}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,464}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není	III	-0,01

dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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: Vlivy snižující cenu	I	-0,03

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,166}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,219}$$

1. Pozemky LV 166, k.ú. Libič

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,464}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,473}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,464 * 1,000 * 0,473 = \mathbf{0,219}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	803,-	0,219	0,300	52,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	145	7 359	52,76	388 260,84
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	146/1	20 854	52,76	1 100 257,04
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	146/2	108	52,76	5 698,08
Stavební pozemky - celkem			28 321		1 494 215,96

Pozemky LV 166, k.ú. Libič - zjištěná cena celkem = 1 494 215,96 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky LV 166, k.ú. Libič 1 494 216,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 494 216,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 494 220,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístadevadesátčtyřitisícdvěštedvacet Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí - pozemkových parcel č.145, č.146/1 a č.146/2 v k.ú. Libič, obec Český Dub, kraj Liberecký

5.2. Odpověď

Stanovení obvyklé ceny.

Za cenu obvyklou považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 05/2023. Její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. U nemovitostí charakteru pozemky, je v dané lokalitě hodnota stanovená podle cenového předpisu porovnávací metodou srovnatelná s cenou obvyklou.

Vzhledem k lokalitě umístění oceňované nemovitosti, zaměstnanosti v daném regionu, kupní síle obyvatelstva, porovnání s údaji na trhu s nemovitostmi, stanovuji cenu obvyklou podle cenového předpisu zjištěnou porovnávacím způsobem.

Obvyklá cena po zaokrouhlení: 1 495 000,- Kč

slovy: Jedenmiliónčtyřístadevadesátpět tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 202301010.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. prosince 1998, Spr. 6589/98, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 023265/2023.

V Zásadě 08.05.2023

Ing. Petr Pavlata
Zásada 52
468 25 Zásada 52

