

Ing. Richard Motyčka, ceny a odhady věcí movitých a nemovitých,
Znalec v oboru stavebnictví - stavby obytné a průmyslové,
Znalec z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí,
autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT č. 0005581,
certifikovaný Znalec pro vady a poruchy staveb dle EN ISO – 45013

ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

č. C6266- 430-01/2016

nemovitě věci - pozemku na parcele č. 1156/6 v k.ú. Libčice nad Vltavou
a pozemku parc.č. 618/6 v k.ú. Letky

Objednavatel odhadu

Město Libčice nad. Vltavou,
nám. Svobody 90
25266 Libčice nad Vltavou

Účel odhadu:

odhad pro potřebu jednání zastupitelstva

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. a 228/2014 Sb. s přihlédnutím k znění vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 30.6. 2016 odborný posudek vypracoval:

Zpracovatel :

Ing. Richard Motyčka
Ortenovo nám. 1311/17
170 00 Praha 7

Vyhotoveno: 3x
Počet stran posudku: 8
Počet příloh: 10
Vyhotovení č.:

Odhad č. C6266-430-01/2016
V Praze dne 11.9. 2016

A. NÁLEZ

1. Úkol

Odhadnout tržní hodnotu předmětu – nemovité věci podle stavu ke dni 30.6. 2016.

2. Předmět odhadu - základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 1156/6 v k.ú. Libčice
Pozemek parc.č. 618/6 v k.ú. Letky
Adresa předmětu ocenění: V blízkosti ul. U Krytu a Ve Staré cihelně
252 66 Libčice nad Vltavou

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Libčice nad Vltavou
Katastrální území: Libčice nad Vltavou
Počet obyvatel: 3 322 (dle evidence obyvatel 2014)

3. Účel odhadu

odhad tržní hodnoty má sloužit jako podklad pro rozhodování samosprávy města a jako podklad pro jednání o dalším využití pozemku.

4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.6. 2016 za přítomnosti tajemníka městského úřadu Ing. Romana Dědiče.

5. Podklady pro vypracování odborného posudku

5.1. Podklady poskytnuté objednatelem odhadu

- výpis z KN LV č. 1001 pro k.ú. Libčice n. Vltavou vyhotovený vyhotovený KÚ Praha – západ ze dne 30.6. 2016 (internetový přístup)
- snímek pozemkové mapy (informativní – internetový přístup)
- údaje o podmínkách a regulativech územního plánu města Libčice n.Vltavou,
- Zpráva o provedení a vyhodnocení inženýrsko-geologického vrtu (Agrogeologie RNDr. Tomáš Vrana) ze dne 8.8. 2016.

5.2. Podklady zajištěné Zpracovatelem odhadu

- místní šetření a šetření v archívu SÚ vykonané dne 30.6. 2016
- zákony, vyhlášky, normy, předpisy (viz pracovní archiv Zpracovatele)

6. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku : Město Libčice nad Vltavou, nám. Svobody 90, 25266 Libčice nad Vltavou

7. Celkový popis nemovité věci

Situace:

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1156/6 evidovaný na LV č. 1001 pro k.ú. Libčice n.Vl. k.ú. Libčice n. Vl. a pozemek parc.č. 618/6 evidovaný na LV č. 1001 pro k.ú. Libčice n.Vl. k.ú. Letky, vše okres Praha - západ.

Základní charakteristika obce:

Libčice nad Vltavou je obec ve Středočeském kraji. Leží cca 15 km od okraje hl. m. Prahy. Obec s pověřeným městským úřadem s rozšířenou působností. V obci je pouze širší vybavení a ostatní komplexní vybavení je v hl. m. Praze v časové dosažitelnosti cca 30 – 50 min. Obec čítá dle Lexikonu měst a obcí 3 263 osob (k roku 2014).

Poloha nemovitosti:

Předmětná nemovitost se nachází ve vzdálenosti cca 600 m jihozápadně od centra obce a cca 800 m od vlakové zastávky. Pozemek je svažité s přístupem z nezpevněné místní komunikace. V blízkém okolí převládá rozptýlená zástavba objektů občanské výstavby a objektů k rekreaci. Pozemek není napojen na žádné sítě (voda, kanalizace) jsou ve vzdálenosti cca 100 - 200 m.

Příslušenství nemovitosti:

Příslušenství – pozemek není oplocen ani nijak oddělen od ostatních parcel, plochy jsou zarostlé travním porostem a náletovými dřevinami.

Účel užití:

Pozemek parc. 1156/6 v k.ú. Libčice je dle ÚP původně určen jako čistě obytné území (BC), momentálně nijak nevyužíván.

Pozemek parc. 618/6 v k.ú. Letky je dle ÚP původně určen jako parky a hřbitovy (ZP), momentálně nijak nevyužíván.

Charakteristika pozemků:

Pozemek parc. č. 1156/6 nepravidelného obdélníkového tvaru o celkové ploše 12 064,- m² (svažité k severovýchodu) situovaný v intravilánu obce s velmi přístupností po místní účelové komunikaci navazující na u. U Krytu. Pozemek je v KN veden v druhu - ostatní plocha se způsobem využití - dobývací prostor.

Pozemek parc. č. 618/6 nepravidelného trojúhelníkového tvaru o celkové ploše 16 187,- m² (svažité k severovýchodu) situovaný v intravilánu obce s velmi přístupností po místní účelové komunikaci navazující na ul. U Krytu. Pozemek je veden v druhu - orná půda bez uvedení způsobu využití.

Technické parametry:

V uplynulých letech byly na pozemku prováděna navážka (místy o mocnosti 6 až 7 m) což může ovlivnit tržní hodnotu, neboť základové podmínky lze považovat za nestabilizované a to i pro výstavbu nízkopodlažních objektů

Pro potřebu odhadu tržní hodnoty je třeba uvažovat alespoň rámcově (na základě zkušeností z jiných podobných případů) náklady na stabilizaci podloží pro výstavbu předpokládaného objektu čistě obytné výstavby rozptýleného či řadového uspořádání.

8. Dokumentace a skutečnost

Jedná se o odhad tržní ceny s tím, že uvažovaný regulační plán předpokládá na pozemku parc. č. 1156/6 čistě obytnou výstavbu a na pozemku parc. č. 618/6 Úp předpokládá park či hřbitov.

Podle informací pamětníků se jedná o pozemky na území původního dobývacího prostoru cihelny, kde bylo v 60-tých letech vytěženo velké množství cihlářské hlíny a v následujících desetiletích byl prostor používán jako neřízená skládka.

Po roce 1989 byla provedena přeložka vodovodu z lokality Tursko. Později bylo zjištěno, že linie vodovodu a šachty jsou provedeny cca 6 - 7 m pod navážkou.

Po dohodě s objednatelem byl proveden kontrolní vrt s místech. kde se předpokládá největší vrstva navážky.

Podle výsledků geologického vrtu podmínky na pozemku vyplývají z uvedené popisné dokumentace a fotodokumentace. Do hloubky 1,0 m je profil tvořen rekultivační navázkou charakteru písčito-jílovitých zemin v rozsahu klasifikace F6/CI (jíl se střední plasticitou) až F4/CS (jíl písčitý). Podkladem pro návoz povrchové rekultivační vrstvy je horizont hlinitého kameniva G4/GM (šterk hlinitý). V důsledku drenážní funkce podkladní šterkové vrstvy je povrchový horizont relativně vyschlý, převážně v pevné konzistenci.

Dále od hloubky 1,5 do 2,7 m byl dokumentován horizont hnědé sprašové hlíny F6/CL (jíl se střední plasticitou). Vrstva jílovité zeminy už jen v tuhé konzistenci představuje těsnící uzávěr (záklop) navážky.

Vlastní těleso navážky od hloubky 2,7 m je tvořeno černošedou, hlinitou, škvárovitou „zeminou“ s příměsí komunálního odpadu typu: igelity, hadry, plast, kousky kovu a další. Materiál nelze standardně klasifikovat, zrnitostní skladbou nejbližší odpovídá zeminám v rozsahu klasifikace F3 (hlína písčitá) až S4 (písek hlinitý). Jedná se o kyprý neuhnutelný materiál neustálených geotechnických charakteristik v dlouhodobě pokračujícím procesu degradace.

Přirozené podloží bylo zastiženo v hloubce 8,5 m v podobě tmavě šedohnědé prachovito-jílovité hlíny původního povrchu terénu. Zemina makroskopicky splňuje kritéria klasifikace F6/CI (jíl se střední plasticitou) v tuhé konzistenci.

Dílčí závěr:

Z informací objednatele, výsledků inženýrsko-geologického vrtu i, dále z údajů v Územním plánu i z místního šetření vyplynulo, že předmětné pozemky jsou využitelné velmi omezeně. Výstavba čistě obytných objektů je nereálná (plocha je zcela nestabilizovaná). Náklady na stabilizaci by se mohly pohybovat hrubým odhadem cca kolem 2 mil. Kč. Bez uvedených úprav jsou pozemky použitelné pouze jako zahrádky - i tak by byla potřeba vynaložit mnoho desítek tisíc Kč na odstranění travního porostu a náletových dřevin.

Vlivem těchto okolností mohou být předmětné pozemky dlouhou dobu prakticky neprodejně.

9. Obsah odhadu tržní hodnoty

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek č. 1156/6

1.1. Pozemek č. 618/6

Předpoklady, okolnosti a omezující podmínky:

1. Odhadce vycházel z údajů předaných objednatelem a z výsledků místního šetření. Odhadce neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování ceny.
2. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá Odhadce žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků vůči oceňovanému majetku. Hodnocení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že nárok vlastníka je právoplatný, majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy.
3. Při nejlepším vědomí znalce jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá Odhadce žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při tvorbě tohoto ocenění.

4. Odhadce vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování.
5. Hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto odhadu jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel.
6. Datum hodnocení, pro které jsou závěry zpracovány, je uvedeno dále v odhadu. Výsledná hodnota zde stanovená je založena na stavu národní ekonomiky a kupní síle české koruny k tomuto datu.
7. Při ocenění byly použity údaje a informace pro Územní plánování, územně analytické podklady, rozboru udržitelného rozvoje území, dále informace o bydlení, ceny bytů, tržní nájemné, koncepce rozvoje bydlení, tak cenové mapy, hodnotové mapy, podklady pro stanovení nájemného shromažďované IRI (Institut regionální informatiky) zejména pro získání orientačních informací o obvyklých (tržních) cenách nemovitostí (staveb, pozemků bytů apod.) promítnutých do tzv. hodnotové mapy.
8. Odhadce se snaží o jednoznačnost ocenění snižováním vlivu subjektivních (či účelových) informací jako hlavního nedostatku současných individuálních tzv. tržních ocenění. Tím je jednoznačnost ocenění do určité míry limitována. Upřesňování ceny probíhá stanovením způsobů ocenění a vhodnou volbou metod, které jsou postaveny na tak významných cenotvorných parametrech, které lze mezi jednotlivými způsoby a metodami transponovat.
9. Přiměřená přesnost ocenění je založena na práci s cenotvornými parametry s max. využitím známých statistik, kde jednotlivé cenotvorné parametry jsou v hodnotovém rozptylu \pm od 0 – 10% a pak hodnota výsledné odchylky by měla limitovat k nule.

Způsob oceňování:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jednotlivé způsoby ocenění:

- a) **nákladovým způsobem**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Pro potřebu tohoto ocenění byl použit nákladový způsob s přihlédnutím k platnému cenovému předpisu
- b) **výnosovým způsobem**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávacím způsobem**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

B. ODHAD

B.1. Nákladový způsob

Nákladový způsob oceňování pomocí oceňovacího předpisu nebyl použit, neboť specifikace zadání nedává záruku reálného výstupu.

B.2. Výnosový způsob

Výnosová hodnota je modelována na základě možného využití užitných ploch objektu vč. pozemku. Vychází z možného výnosu z nemovitosti a jeho kapitalizace.

Záměr využití pozemku je zatím ve stádiu rozhodování vlastníka o možném budoucím využití. V době odhadu nebyly k dispozici podrobnější propočtové údaje o investičních nákladech a proto výnosový způsob nebyl použit.

B.3. Porovnávací způsob

Metoda podle indexu cenového porovnání (s využitím platného cenového předpisu) nebyla použita, neboť odhadce podle svých praktických zkušeností ví, že tato metoda by nepostihovala dané okolnosti tohoto případu.

V příloze uvedených tabulkách jsou rekapitulovány deklarované ceny uvedených objektů, které byly vybrány pro potřebu použití porovnávacího způsobu ocenění. Soubor obsahuje selektivní přehled takových nemovitostí, které mají většinu vyhodnocovaných základních parametrů se stejnou, srovnatelnou nebo podobnou hodnotou (v tomto případě alespoň ty nejzákladnější parametry). Soubor obsahuje parametry s podobnou hodnotou: typ stavby, příslušenství nemovitosti, technická hodnota stavby, stupeň údržby a předpoklad zůstatkové životnosti.

Na území celé ČR je v současné době velice rozšířena realitní činnost pomocí internetových vyhledavačů. Odhadce systematicky sleduje zejména webové stránky (www.sreality.cz, reality.idnes.cz, reality.cz, hypereality.cz, aaabyty.cz, bydleniprokazdeho.cz, bezrealitky.cz, Anonnce apod.). Při šetření na internetových vyhledávacích Zpracovatel zadal prodej pozemků – pole, louky, zahrady, sady a vinice. Oblast Praha západ v současné době, např. na portálu sreality.cz, je inzerováno k prodeji 31 případů.

B.3.1. Porovnávací metoda

Na portálu S reality

- je v kategorii pole je nabízeno v oblasti Praha – západ celkem 31 příležitostí s nabídkami již od 27,- Kč/m² (v extravilánu obce) až po 199,- Kč/m² za kategorii pole.
- v kategorii zahrady, sady a vinice jsou z uvedených 21 příležitostí nabízeny pozemky za ceny 130,- Kč/m² až po 754,- Kč/m² (pozn. s výhledem na vynětí pozemku z půdního fondu a využití pro výstavbu)

Při selekci základních vlastností předmětu porovnání (intravilán), okolí do 10 km byly zaznamenány již jen 2 nabídky, když u žádné není uvedená nabídková cena.

Vlastní porovnání je pak provedeno v příloze č 4 vlastního odhadu.

Výsledkem je porovnávací hodnota ve výši = 81,- Kč/m²

B.3.1.1. Porovnávací metoda (prodeje pozemku s odečtem předpokládaných nákladů na zpevnění)

- Pro potřebu odhadu jsou použity údaje o prodeji volných pozemků včetně hrubého odhadu nákladů na jeho zpevnění pro uvažovanou výstavbu. Odhad nákladů je proveden analogicky podle údajů z vlastního odhadu č. C5154-429-03/2015 (Příloha č. 4) a lze je uvažovat (s

ohledem na plochu původního dobývacího prostoru (cca 12 064,- m2) v úrovni 2 000 000,- Kč.

- za tohoto významného předpokladu může reálná cena přemětných pozemků limitovat k nule.

C. REKAPITULACE hodnot dle jednotlivých metod

Pozemky – nákladový způsob	neuvažuje se
Výnosový způsob	neuvažuje se
Porovnávací podle indexované kupní ceny	neuvažuje se
Porovnávací metoda prodejem pozemku	81,- Kč/m2
Porovnávací cena pozemků	2 299 104,- Kč
Odhad nákladů na sanaci	2 000 000,- Kč

Odhad Tržní hodnoty	Zaokrouhleně	80,- Kč/m2
----------------------------	---------------------	-------------------

D. ZÁVĚR

Odhadce vychází ze základní okolnosti, že reálná možnost využití pozemků je zřejmě podmíněna vysokými náklady na sanaci (resp. přizpůsobení základovým poměrům pozemku pro výstavbu objektů pro individuální výstavbu) s přímými náklady, které bude nutné vynaložit na stabilizaci ploch pro výstavbu.

Pro potřebu využití předmětných pozemků je reálné uvažovat s možností rozprodeje pro využití na zahrádky cca za cenu 80,- Kč/m2.

Pro využití pozemků k výstavbě objektů pro individuální bydlení by bylo potřeba zřejmě vynaložit značné náklady na stabilizaci ploch (cca kolem 2 000 000,- Kč) a tím se (v podmínkách převisu nabídky pozemků nad poptávkou) prodejní cena předmětných pozemků dostává do kategorie pozemků neprodejných.

D.1. Použití odhadu:

Tento odhad tržní hodnoty je vyhotoven pro potřebu Objednatele a není použitelný pro jiný, než shora uvedený účel. S ohledem na specifikaci předmětu ocenění je jeho použitelnost omezena maximálně v horizontu šesti měsíců.

V Praze 7 11.9. 2016



Ing. Richard Motyčka
Ortenovo nám. 1311/17
170 00 Praha 7

E. Doložka odhadce

Odhad tržní hodnoty jsem provedl na základě živnostenského oprávnění OŽV 000392/96/Spr 002 v rozsahu oceňování majetku pro věci movité a nemovité.

Odhad je zapsán pod č. C6266-430-01/2016
Deníku odhadce.

F. Přílohy

Příloha č. 1_1	výpis z KN LV č. 1001 parc. 1156/6
Příloha č. 1_2	výpis z KN LV č. 1001 parc. 618/6
Příloha č. 1_3	Situace
Příloha č. 1_3_1	Fotoortomapa
Příloha č. 1_3_2	Přehledka
Příloha č. 1_3_3	Územní plán
Příloha č. 2	Agrogeologie
Příloha č. 2_1	Foto průřezové
Příloha č. 3	Reality - přehled
Příloha č. 4	porovnání - pozemky