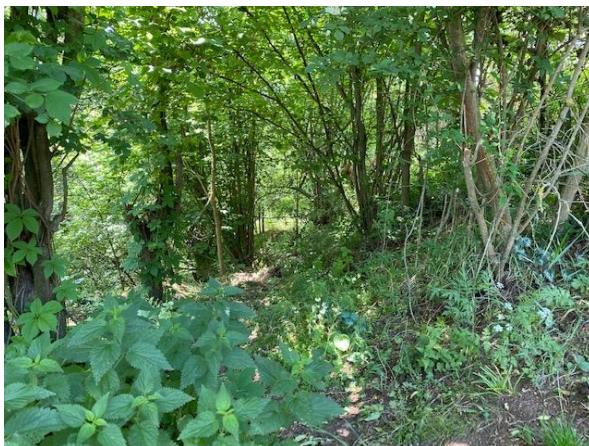


Znalecký posudek č. 2640/2022

O obvyklé ceně pozemku parcel.č. 209/25 v obci Lichoceves, k.ú. Noutonice,
okr. Praha-západ, kraj Středočeský



Objednatel posudku:

Obec Lichoceves
Lichoceves č.p. 20 212/98
252 64 Velké Přílepy
IČ: 00640735
DIČ: CZ00640735

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Podle stavu ke dni 10. 6. 2022 posudek vypracovala:

Renata Kněžková
Ke Kolonii 848
165 00 Praha 6

Posudek obsahuje 11 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 13. 6. 2022

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemku dle skutečného stavu ke dni ocenění.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. 6. 2022.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z KN, LV č. 10001

Prohlídka a zaměření nemovitosti přímo na místě.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Lichoceves
Katastrální území: Noutonice (683809)

List vlastnictví číslo: 10001

Vlastník:

Obec Lichoceves (00640735)
252 64 Lichoceves 20

5. Celkový popis nemovitých věcí

Obec Lichoceves se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský asi 13 km severozápadně od centra Prahy a 8 km západně od města Roztoky. Obec se skládá se dvou vesnic, Lichoceves a Noutonice, kterým odpovídají dvě evidenční části obce, dvě katastrální území a dvě základní sídelní jednotky. Noutonice je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Lichoceves.

Do obce vedou silnice III. třídy. Železnice – Obec Lichoceves leží na železniční trati 121 Hostivice - Podlešín. Jedná se o jednokolejnou celostátní trať, doprava byla zahájena roku 1873. Na území obce leží železniční stanice Noutonice. V obci zastavovaly příměstské autobusové linky 312 Praha, Dejvická - Lichoceves a 350 Praha, Dejvická - Okoř

Pozemek je situován severozápadně od obce Lichoceves u obce Okoř, na okraji chatové osady Višňovka, je přístupný po nezpevněné cestě podél Zákolanského potoka a dále pouze pěšky po přírodních schodech. Pozemek je prudce svažité a je porostlý náletem, obyvatelé chatové osady jej využívají k odkládání odpadu ze zahrad. Pozemek nelze napojit na veřejné inženýrské sítě. Údolí Zákolanského potoka s příjezdovou cestou se nachází v zóně 1- v zóně se zanedbatelným

nebezpečím výskytu povodně/záplavy. pozemek je dle územního plánu nezastavitelný, nelze jej změnit na stavební pozemek, výstavba je nepřípustná. Pozemek je nevyužitelný.

6. Obsah posudku

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky
- b) Ocenění výnosovou metodou
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky

Ocenění

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Hlavní město Praha – okolí do 7 km	+	140 %	
Úprava celkem:	+	140 %	× 2,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
209/25	trvalý travní porost	16200	48	10,39	24,9360	1 196,93
209/25	trvalý travní porost	10810	505	9,68	23,2320	11 732,16
Součet:			553			12 929,09

Pozemky – zjištěná cena: 12 929,09 Kč

b) Ocenění výnosovou metodou

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímaných ploch:			
Ostatních plochy:		m ²	553,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):			
Ostatní plochy			
pozemek	10,00 Kč ×	553,00 m ²	Kč/rok 5 530,-
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Náklady na provoz		Kč/rok	0,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	3 000,-

Pojištění		Kč/rok	0,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	3 500,-
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	2 030,-
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	V/i	Kč	29 000,-

c) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek, Hostivice

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-2021-02-11-2
MoniT-ID: 75714B

Nabídková cena: 650 000,- Kč vč. DPH
 46,32 Kč/m²

Adresa: Hostivice, okres Praha-západ
Obec: Hostivice
Počet obyvatel: 8 880
Okres: Praha-západ

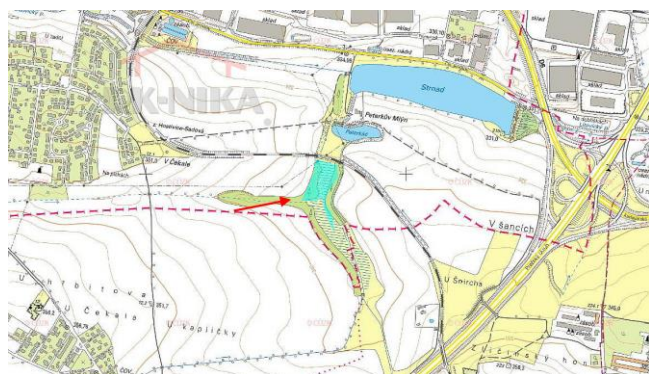
Číslo obce: 539244

Kraj: Středočeský

Popis:

Prodej louky 14 032 m² Prodej louky v k. ú. Hostivice Nabízím prodej louky a lesu v k. ú. Hostivice č. LV 2694 o celkové výměře 14032 m². Bez provize RK

Celková plocha: 14 032 m²
Druh pozemku: trvalý travní porost



Pozemek, Kralupy nad Vltavou

Kód nabídky: IDNES-663636@15

663636@6

W81-663636@17

MoniT-ID: 6720DB

Nabídková cena: 240 000,– Kč vč. DPH
54,14 Kč/m²

Adresa: Kralupy nad Vltavou - Minice, okres Mělník
Obec: Kralupy nad Vltavou **Číslo obce:** 534951
Počet obyvatel: 18 339
Okres: Mělník **Kraj:** Středočeský

Popis:

Prodej louky, 4433 m² Prodej, louka, 4433m², Minice u Kralup nad Vltavou Nabízíme k prodeji pozemek v okrajové části obce. Pozemek je vedený jako louka, vhodné pro chov včel, ovcí nebo k rekreaci. Pozemek je bez sítí spíše samota.

Celková plocha: 4 433 m²
Druh pozemku: trvalý travní porost
Poloha v obci: klidná část obce
Parkování: parkovací stání
Doprava: silnice, autobus



Pozemek, Kralupy nad Vltavou

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-5270/2308
MoniT-ID: 33E054

Nabídková cena: 230 000,– Kč vč. DPH
18,38 Kč/m²
Cena za nemovitost, + provize RK.

Adresa: Kralupy nad Vltavou, Zeměchy, Pod Špičákem
Obec: Kralupy nad Vltavou **Číslo obce:** 534951
Počet obyvatel: 17 857
Okres: Mělník **Kraj:** Středočeský

Popis:

Dovolujeme si nabídnout k prodeji velice zajímavý zemědělský pozemek v katastrálním území Zeměchy u Kralup. Jedná se o mírně svažitou, obdélníkovou parcelu s orientací na jihozápad. Celková rozloha nemovitosti činí 1,25 ha, kdy 1368 m² je vedeno jako ostatní plocha a 11145 m² jako orná půda. Parcela z jedné strany sousedí se sadem ovocných stromů, kdy hranici mezi nimi dělí drátěný plot. V horní polovině pozemku se nachází menší písčovitý útvar, ze kterého je hezký rozhled po okolí, tato plocha... je porostlá menším lesíkem. Těsně pod touto parcelou nalezl proutkař vodní zdroj, cca. 20 metrů hluboko. Přístup k nemovitosti zajišťuje úvozová polní cesta, která vede přímo až na pozemek. Momentálně je pozemek využíván jako louka. V případě zájmu o doplňující informace, nebo prohlídku nás neváhejte kdykoli kontaktovat, třeba i o víkendu.

Celková plocha: 12 513 m²
Druh pozemku: trvalý travní porost
Poloha v obci: samota

Pozemek, Zdiby

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 355328
MoniT-ID: 26305

Nabídková cena: 790 000,- Kč vč. DPH
40,- Kč/m²

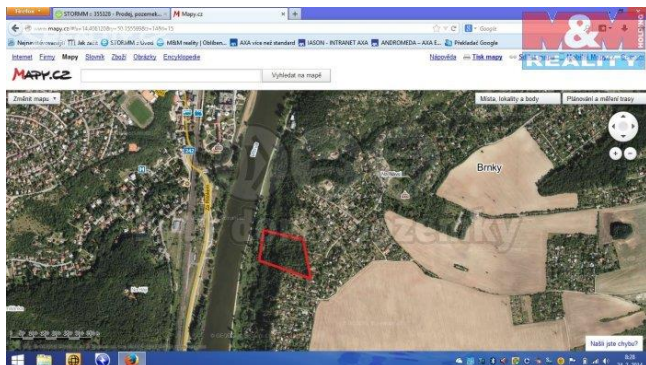
Adresa: Vltavská
Obec: Zdiby
Počet obyvatel: 2 978
Okres: Praha-východ

Brnky
Číslo obce: 539058
Kraj: Středočeský

Popis:

Pozemek v rekreační oblasti na hranici Prahy u Vltavy. Je vhodný k rekreaci či investici. 3 km od ZOO, zeleň. Možnost prodeje celku 20.252 m², nebo jen části pozemku. Ideální pro mobilheim. Pozemek vedený jako lesní. Možnost prodeje na splátky. Více info u makléře.

Celková plocha: 20 000 m²
Druh pozemku: ostatní plocha
Poloha v obci: okraj obce
Elektřina: 230V



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek, Hostivice			650 000,- Kč	14 032,00 m ²
1,00	1,00	1,00	46,32 Kč	1,0
Pozemek, Kralupy nad Vltavou			240 000,- Kč	4 433,00 m ²
1,00	1,00	1,00	54,14 Kč	1,0
Pozemek, Kralupy nad Vltavou			230 000,- Kč	12 513,00 m ²
1,00	1,00	1,00	18,38 Kč	1,0
Pozemek, Zdiby			790 000,- Kč	20 000,00 m ²
1,00	1,00	1,00	39,50 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ² :	18,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	39,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	54,14 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		39,59 Kč
Jednotkové množství:	×	553,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	21 893,27 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 21 890,- Kč

C. Rekapitulace

Nevyužitelný nestavební pozemek, prudce svažité, rokle, dle územního plánu nezastavitelný, bez možnosti napojení na inženýrské sítě, přístupný jen pěšky, skládka odpadu z okolních zahrad.

Cena pozemků podle cenového předpisu	12 930,- Kč
Výnosová hodnota	29 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	20 970,- Kč
 vážený průměr dle Naegeliho	20 970,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	21 890,- Kč

**Obvyklá cena pozemku parcel.č. 209/25, obec Lichoceves, k.ú. Noutonice,
okr. Praha-západ**

22 120,- Kč

Cena slovy: dvacetdvatisícejednostodvacet Kč

V Praze, 13. 6. 2022

Renata Kněžková
Ke Kolonii 848
165 00 Praha 6

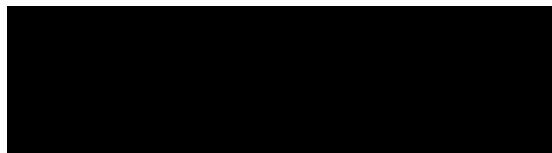
D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 č.j. Spr. 2014/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2640/2022 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 55/2022 podle připojené likvidace.

Jsem si vědoma následků při podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a OSŘ.



E. Seznam příloh

1. Výpis z Katastru nemovitostí	1 A4
2. Snímek Katastrální mapy	1 A4
3. Situace	4 A4
4. Zpráva o nebezpečí povodně	1 A4
5. Fotodokumentace	1 A4