

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 1 0 6 3 – 4 7 / 2 0 2 4

O ceně nemovitostí - pozemek parc. č. st. 4850, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, k. ú. Rakovník, obec Rakovník, okr. Rakovník.

Zadavatel posudku:

Řízení letového provozu České republiky, státní podnik
Navigační 787
252 61 Jeneč
IČ: 49710371
DIČ: CZ699004742

Oceňovací předpis:

Vyhláška MF ČR č. 434/23 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 28. 11. 2024

Datum prohlídky: 17. 11. 2024

Datum zpracování posudku: 28. 11. 2024

Posudek vypracovala:

Ing. Soňa Kalusová
Olbrachtova 11
710 00 Ostrava 2
Tel: 775 624 836
email: sona.kalusova@seznam.cz

Základní obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a příloh a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

A. N Á L E Z

1. Zadání

- a) úkolem znalce je zhotovení znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé nemovitostí - pozemek parc. č. st. 4850, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, k. ú. Rakovník, obec Rakovník, okr. Rakovník.
- b) znalecký posudek bude použit pro vnitřní potřebu zadavatele.
- c) zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Podklady pro vypracování posudku

- 1) Výsledky místního šetření ze dne 17. 11. 2024.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Rakovník, obec Rakovník, LV č. 8227.
- 3) Katastrální mapa – náhled z katastru.
- 4) Objednávka č. OBJ0003972.
- 5) Teorie oceňování nemovitostí – Prof. Albert Bradáč.
- 6) Vyhláška MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

3. Vlastník nemovitostí

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník na LV č. 8227 zapsána:

Česká republika.

Právo hospodařit s majetkem státu:

Řízení letového provozu České republiky, státní podnik, Navigační 787, 252 61 Jeneč.

4. Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti – pozemek parc. č. st. 4850, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba se nachází v k. ú. Rakovník, obec Rakovník, okr. Rakovník.

4.1. Objekt na parc. č. st. 4850

Objekt se nachází v areálu letiště Rakovník. Jedná se o trafostanici. Ke dni ocenění je v provozu. Budova je přízemní, nepodsklepená, zděná s plochou střechou.

Budova byla postavena cca v roce 1950. Ke dni ocenění je v průměrném stavebně technickém stavu. Přístup z místní zpevněné komunikace ul. Kuštova.

Popis:

Základy jsou provedeny jako betonové s provedenou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 45 cm. Střecha je plochá, provedená z betonových panelů. Venkovní omítky břízolitové, místy oprýskané, vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Obklad soklu chybí. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vchodová vrata a dveře jsou plechová. Do objektu je přivedena elektřina.

Objekt je součástí pozemku parc. č. st. 4850 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 84 m².

5. Vysvětlení základních pojmů

CENA OBVYKLÁ - cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Obvyklou cenu nemovitosti, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitost prodána, nelze přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty odlišovat.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

TRŽNÍ HODNOTOU - tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotu nemovitosti, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitost prodána, nelze přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty odlišovat.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - porovnávací způsob, 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.

6. Ocenění dle platné vyhlášky

Dle § 1c vyhl. spolu s určením ceny obvyklé nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i ceny zjištěná.

B. POSUDEK

POSUDEK I. ZJIŠTĚNÁ CENA

1. Ocenění nemovitosti

Vyhláška MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

2. Objekt trafostanice na pozemku parc. č. st. 4850

Výpočet ceny objektu:

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby v Kč

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$$pp = I_T \times I_P$$

I_T - index trhu se stanoví dle vzorce: $I_T = P_6 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$,

P_i je hodnota kvalitativního pásma.

I_P - index polohy se stanoví dle vzorce: $I_P = P_1 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$,

P_i je hodnota kvalitativního pásma.

Příl. č. 3, tab. č. 1

	Znak		Kvalitativní pásma	
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,060
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,000
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,000
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,000
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	1,000
7	Hosp. - správní význam obce			1,000
8	Poloha obce			1,000
9	Občanská vybavenost obce			1,000
Celkem:				-0,060

$$I_T = 1,00 \times (1 - 0,06) = 0,940$$

Příl. č. 3, tab. č. 4

	Znak		Kvalitativní pásma	
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Inženýrské stavby	0,600
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V.	Ostatní neuvedené	0,000
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,000
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,000
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,020
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná poloha	-0,100
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,000
Celkem:				-0,120

$$I_P = 0,600 \times (1 - 0,120) = 0,528$$

$$pp = I_T \times I_P$$

$$pp = 0,940 \times 0,528$$

$$pp = 0,496$$

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) \quad \text{kde} \quad \begin{array}{l} ZCU - \text{základní cena upravená} \\ P_{mj} - \text{počet měrných jednotek stavby} \\ o - \text{opotřebení stavby v \%} \end{array}$$

Kobková trafostanice, transformátor olejový.
Základní cena ZC dle přílohy č. 15 vyhl. 310 000,- Kč/kus.

Koeficienty:

$$K_5 - \text{koeficient polohový dle přílohy č. 20 – okr. město} \quad K_5 = 1,05$$

$$K_i - \text{koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 41} \quad K_i = 3,055$$

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 310\,000,- \times 1,05 \times 3,055 = 994\,402,50 \text{ Kč}$$

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

$$CS_N = 994\,402,50 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} \times (1 - 74/100) = 258\,544,70 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 258\,544,70 \times 0,496 = 128\,238,10 \text{ Kč}$$

Cena objektu trafostanice (zaokrouhleno): **128 238,- Kč**

3. Pozemek parc. č. st. 424

Pozemek se bude oceňovat dle § 4.

Výpočet základní ceny pozemku:

Základní cena se vynásobí indexem cenového porovnání dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad \text{kde } ZCU \text{ je základní cena upravená, } ZC \text{ je základní cena} \\ I \text{ je index cenového porovnání}$$

ZC základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za 1 m² vyjmenované obce, obec Rakovník, tab. č. 1, příl. č. 2., ZC = 2 938,- Kč/m²

$$I = I_T \times I_o \times I_P \quad \text{kde}$$

I_T - index trhu se stanoví dle vzorce: $I_T = P_6 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$, P_i je hodnota kvalitativního pásma.

$$I_T = 0,940$$

I_o - index omezujících vlivů pozemku se stanoví dle vzorce: $I_o = 1 + \text{SUMA } P_i$, P_i je hodnota kvalit. pásma.

I_P - index polohy se stanoví dle vzorce: $I_P = P_1 \times (1 + \text{SUMA } P_i)$, kde P_i je hodnota kvalitativního pásma dle druhu hlavní stavby.

$$I_P = 0,528$$

Příloha 3, tab. č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar nebo velikost	-0,030
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,000
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,000
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,000
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,000
6	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu – nachází se v areálu letiště	-0,300
Celkem:				-0,330

$$I_o = 1 - 0,330 = 0,670$$

$$I = 0,940 \times 0,670 \times 0,528$$

$$I = 0,333$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 2\,938,- \text{ Kč} \times 0,333 = 978,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Plocha pozemku: } 84 \text{ m}^2$$

$$\text{Cena pozemku: } 82\,185,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena pozemku parc. č. st. 4850 ke dni ocenění (zaokrouhleno): } 82\,186,- \text{ Kč}$$

4. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ

1. Objekt bez č.p. na parc. č. st. 4850

128 238,- Kč

2. Pozemek parc. č. st. 4850

82 186,- Kč

Cena zjištěná ke dni ocenění celkem (zaokrouhleno):	210 420,- Kč
--	---------------------

(slovy: dvěstědesettisícčtyřístadvacetkorunčeských).

Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu a způsobu využití.

1. Objekt bez čp/če na parc. č. st. 4850

Jedná se přízemní, nepodsklepenou budovu s plochou střechou. Jedná se o objekt trafostanice. Objekt je ke dni ocenění v průměrném stavebně technickém stavu. Byl postaven cca v roce 1950. Nachází se v k. ú. Rakovník, obec Rakovník, okr. Rakovník. Objekt se nachází v areálu letiště Rakovník. Přístup je z místní zpevněné komunikace ul. Kuštova.

Zastavěná plocha: 38 m²

Plocha pozemku: 84 m²

Obdobné objekty se na trhu s nemovitostmi nabízejí velmi málo, spíše se jedná o bývalé trafostanice, bez technického vybavení a k prodeji se nabízí pouze budova. Objekt se navíc nachází v oploceném areálu s omezeným možným přístupem a omezenou možností parkování. Z toho důvodu je objekt na trhu s nemovitostmi neprodejný a není možnost ho porovnat s obdobnými prodanými nebo nabízenými objekty na prodej.

Ocenění cenovým porovnáním bude z výše uvedených důvodů určeno ve výši upravené ceny zjištěné na: 200 000,- Kč

Ocenění cenovým porovnáním

200 000,- Kč

(slovy:dvěstětisíckorunčeských)

C. Z Á V Ě R

Hodnocení:

Při stanovení ceny obvyklé byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti s posouzením stavby na pozemku.

Silné stránky:

Nebyly určeny.

Slabé stránky:

Objekt se nachází v oploceném areálu letiště Rakovník.

Vzhledem k poloze nemovitosti a současné situaci na trhu nemovitostí v okolí k. ú. Rakovník a v obci Rakovník a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji cenu obvyklou nemovitostí:

**Pozemek parc. č. st. 4850, jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, k. ú.
Rakovník, obec Rakovník, okr. Rakovník,
ve výši:
200 000,- Kč**

(slovy:dvěstětisíckorunčeských)

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

otisk znalecké pečeti:



Podpis znalce:

Adresa znalce: Ing. Soňa Kalusová, Olbrachtova 11, 710 00 Slezská Ostrava

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2. 12. 1999, č. j. Spr. 3485/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 090174/2024 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace a náhradu nákladů (náhradu mzdy) na základě přiložené likvidace.

Podpis znalce

Přílohy:

1. Fotodokumentace, katastrální mapa, mapa – str. 9
2. Informace o parcele - str. 10



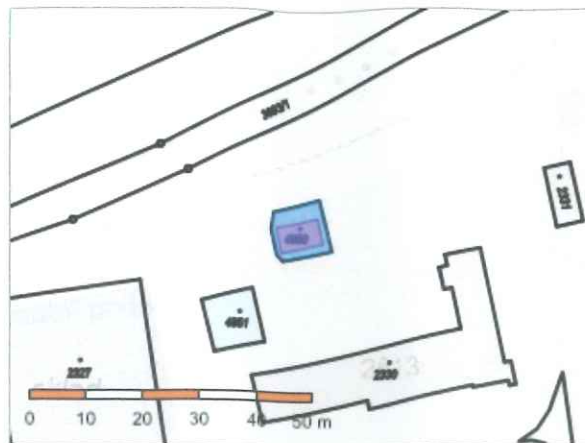
Katastrální mapa



Mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 4850](#) 
Obec: [Rakovník \[541656\]](#) 
Katastrální území: [Rakovník \[739081\]](#)
Číslo LV: [8227](#)
Výměra [m²]: 84
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: jiná stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 4850](#)
Stavební objekt: [bez č. p. / č. ev.](#) 

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Řízení letového provozu České republiky, státní podnik (ŘLP ČR, s.p.), Navigační 787, 25261 Jeneč	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.11.2024 12:00.

