

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 1 0 6 2 – 4 6 / 2 0 2 4

O ceně nemovitostí - pozemků parc. č. 874/3, 874/4 a parc. č. 874/14, k. ú. Kunratice u Frýdlantu, obec Kunratice, okr. Liberec.

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: 26. 11. 2024

Datum prohlídky: 17. 11. 2024

Datum zpracování posudku: 26. 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 - pozemků parc. č. 874/3, 874/4 a parc. č. 874/14, k. ú. Kunratice u Frýdlantu, obec Kunratice, okr. Liberec.
- 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. Kunratice u Frýdlantu, obec Kunratice, LV č. 118 – náhled z katastru.
- 3) Katastrální mapa – náhled z katastru.
- 4) Realitní server cenovamapa.cz.
- 5) Objednávka č. OBJ0003972.
- 6) Teorie oceňování nemovitostí – Prof. Albert Bradáč.
- 7) 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. 118 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 – pozemky parc. č. 874/3, 874/4 a parc. č. 874/14 se nacházejí v k. ú. Kunratice u Frýdlantu, obec Kunratice, okr. Liberec.

Nemovitosti se nachází mezi obcemi Kunratice a Dětrichov poblíž Ptačího vrchu. Pozemky tvoří část místní polní cesty, z části se na nich nachází zpevněné plochy ve špatném stavu.

Jedná se o pozemky parc. č. 874/3 – ostatní plocha ostatní dopravní plocha o výměře 363 m², parc. č. 874/4 – ostatní plocha ostatní dopravní plocha o výměře 212 m² a pozemek parc. č. 874/14 – ostatní plocha ostatní dopravní plocha o výměře 321 m².

Plocha pozemků celkem 896 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 oblíby. 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 přikládáná 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 nemovitostí

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. Pozemky parc. č. 874/3, 874/4 a 874/14

Pozemky se budou oceňovat dle § 4, odst. 3.

Výpočet základní ceny pozemků:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad \text{kde}$$

ZC_v základní cena ZC_v stavebního pozemku v Kč za 1 m² vyjmenovaného okresu, okr. Liberec, tab. č. 1, příl. č. 2., $ZC_v = 4\,415,- \text{ Kč/m}^2$

- O_1 koeficient velikosti obce – obec Kunratice má 356 obyvatel
- O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce – ostatní obce
- O_3 koeficient polohy obce – sousedí s Frýdlantem
- O_4 koeficient technické infrastruktury obce – elektřina, vodovod
- O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce – autobusová zastávka
- O_6 koeficient občanské vybavenosti obce – omezená vybavenost

$$ZC = 4\,415,- \times 0,50 \times 0,60 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,90 \times 0,90 = 638,30 \text{ Kč / m}^2$$

ZC (zaokrouhлено dle vyhl.): **638,- Kč / m²**

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 je index cenového porovnání

I je index cenového porovnání zjištěný dle vzorce $I = P_5 \times (1 + \text{suma } P_i)$

P_i je hodnota kvalitativního pásma znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tab. č. 5 příl. č. 3.

	Znak		Kvalitativní pásma	
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II.	Účelové komunikace.	-0,250
2	Charakter a zastavěnost území	II.	V k. ú. sídelní části obce	0,050
3	Povrchy	II.	Komunikace se nezpevněným povrchem	-0,030
4	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Vlivy snižující cenu – pozemky se neužívají jako místní komunikace a dráhy, ale jako polní cesta	-0,300
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,300
			Celkem	-0,530

$$I = 0,30 \times (1 - 0,530) = 0,141$$

ZCU = 638,- Kč x 0,141	=	90,- Kč / m ²
Plocha pozemků celkem		896 m ²
Cena pozemků		80 640,- Kč

Cena pozemků parc.č. 874/3, 874/4 a 874/14 ke dni ocenění: 80 640,- Kč

3. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ

1. Pozemky parc. č. 874/3, 874/4 a 874/14 80 640,- Kč

Cena zjištěná ke dni ocenění celkem:	80 640,- Kč
---	--------------------

(slovy: osmdesát tisíc šest set čtyřicet korun českých).

POSUDEK II. CENA OBVYKLÁ

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.

1.2. Pozemky parc. č. 874/3, 874/4 a 874/14.

Oceňované nemovitosti – pozemky parc. č. 874/3, 874/4 a parc. č. 874/14 se nacházejí v k. ú. Kunratice u Frýdlantu, obec Kunratice, okr. Liberec.

Nemovitosti se nachází mezi obcemi Kunratice a Dětřichov poblíž Ptačího vrchu. Pozemky tvoří část místní polní cesty, z části se na nich nachází zpevněné plochy ve špatném stavu.

Jedná se o pozemky parc. č. 874/3 – ostatní plocha ostatní dopravní plocha o výměře 363 m², parc. č. 874/4 – ostatní plocha ostatní dopravní plocha o výměře 212 m² a pozemek parc. č. 874/14 – ostatní plocha ostatní dopravní plocha o výměře 321 m².

Plocha pozemků celkem 896 m².

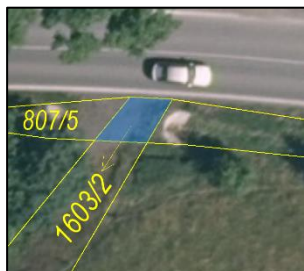
K porovnání jsem vybrala 4 obdobné nemovitosti. Tyto nemovitosti byly prodané v roce 2024. Tak, aby je bylo možno použít k porovnání ke dni ocenění.

Pro ocenění porovnávací metodou byly použity údaje z internetových stránek cenovamapa.cz. Tyto údaje byly upraveny koeficientem přepočtu cen a korigovány ve vztahu k oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti se nacházejí v obci Kunratice a v okolí v okr. Liberec

Použitá metoda pro ocenění pozemků

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z internetového portálu cenovamapa.cz o realizovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítaných indexů jednotlivých nemovitostí odvozena cena obvyklá oceňované nemovitosti. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Srovnávací nemovitosti:



1. k. ú. Kunratice u Frýdlantu, prodej pozemku parc. č. 1603/2, ostatní plocha silnice o výměře 12 m². Pozemek se nachází u hl. komunikace vedoucí z Frýdlantu do Polska. Pozemek byl prodán v březnu 2024 za částku 3 000,- Kč. V-400/2024-532.

Prodej: 250,- Kč / m²



2. k. ú. Poustka u Frýdlantu, prodej pozemku parc. č. 889 – ostatní plocha neplodná půda o výměře 1 469 m². Na pozemek je vjezd z místní zpevněné komunikace mezi obcemi Poustka a Frýdlant, jedná se o polní cestu. Pozemek byl prodán v lednu za částku 35 256,- Kč. V-186/2024-505.

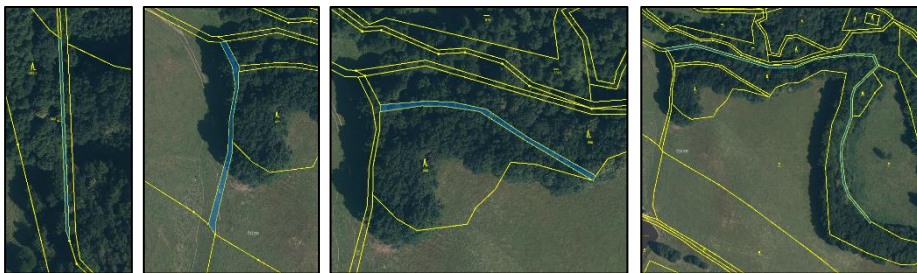
Prodej: 364,- Kč / m²



3. Oldřichov v Hájích, prodej pozemků parc. č. 1955/14, 1955/15 a parc. č. 1955/12, pozemky druhu ostatní plocha silnice, plocha pozemků celkem 96 m². Pozemky se nachází u komunikace na okraji obce směrem na Raspenavu. Pozemky byly prodány v lednu 2024 za částku 5 760,- Kč.

V-186/2024-505

Prodej: 60,- Kč / m²



4. Předlánce, prodej pozemků parc. č. 855, 976, 977 a 978/1, všechny druhu ostatní plocha ostatní komunikace, plocha pozemků celkem 2 325 m². Jedná se o lesní cesty bez přímého přístupu. Pozemky byly prodány v dubnu 2024 za částku 9 300,- Kč. V-506/2024-532.

Prodej: 4,- Kč / m²

Všechny srovnávací pozemky jsou druhu ostatní plocha, mají lepší nebo horší polohu z hlediska přístupu na pozemek, mají srovnatelnou polohu z hlediska velikosti obce, mají srovnatelné využití.

Cenu cenovým porovnáním odhaduji na: **50,- Kč / m²**

Pozemek parc. č. 874/3	výměra 363 m ²	18 150,- Kč
Pozemek parc. č. 874/4	výměra 212 m ²	10 600,- Kč
Pozemek parc. č. 874/14	výměra 321 m ²	16 050,- Kč

Ocenění cenovým porovnáním celkem ke dni ocenění:	44 800,- Kč
--	--------------------

(slovy: čtyřicetčtyřtisíc osm set korun českých)

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:

Nebyly určeny.

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

**pozemků parc. č. 874/3, 874/4 a parc. č. 874/14, k. ú. Kunratice u Frýdlantu, obec
Kunratice, okr. Liberec,
ve výši:
44 800,- Kč**

(slovy: čtyřicetčtyřtisíc osm set korun českých)

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. 090173/2024 znaleckého deníku.

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

Podpis znalce

Přílohy: 1. Katastrální mapa, mapa – str. 9
 2. LV č. 118 – náhled z katastru - str. 10



Katastrální mapa

