

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 1059 – 43 / 2024

O ceně nemovitostí - pozemek parc. č. 455, 456 a parc. č. 457, k. ú. Únětice u Prahy, obec Únětice, okr. Praha – západ.

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: 19. 11. 2024

Datum prohlídky: 17. 11. 2024

Datum zpracování posudku: 19. 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 9 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. 455, 456 a parc. č. 457, k. ú. Únětice u Prahy, obec Únětice, okr. Praha – západ. .
- 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. Únětice u Prahy, obec Únětice, LV č. 130 – 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. 130 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. 455, 456 a parc. č. 457, k. ú. Únětice u Prahy, obec Únětice, okr. Praha – západ.

Nemovitosti se nachází poblíž komunikace mezi obcemi Roztoky a Velké Přílepy. Na pozemky není přímý přístup, pouze přes pozemky jiného vlastníka. Nevede k nim ani polní cesta.

Jedná se o pozemky parc. č. 455 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 2 123 m², parc. č. 456 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 29 m² a pozemek parc. č. 457 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 67 m².

Pozemky ke dni ocenění jsou využívány jako zemědělská půda.

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 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. 455, 456 a 457

Dle LV č. 130 se jedná o pozemky druhu ostatní plocha jiná plocha, výměra celkem 2 219 m². Ocenění bude provedeno dle § 6, odst. 2b. Cena se upraví přírážkami a srážkami dle příl. č. 5.

Základní cena: prům. ZC v k. ú. Únětice u Prahy	11,45 Kč / m ²
Úprava ceny: sousedí s obcí Roztoky	+ 40 %
ZCU:	16,03 Kč / m ²
Plocha pozemků celkem	2 219 m ²
Cena pozemků	35 571,- Kč

Cena pozemků parc. č. 455, 456 a parc. č. 457 celkem: **35 571,- Kč**

3. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ

1. Pozemky parc. č. 455, 456 a parc. č. 457 35 571,- Kč

Cena zjištěná ke dni ocenění celkem (zaokrouhleno): **35 570,- Kč**

(slovy: třicetpětisícpětsetšedesátkorunčeských).

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. 455, 456 a parc. č. 457.

Jedná se o pozemky druhu ostatní plocha jiná, ke dni ocenění jsou využívány jako zemědělská půda. Na pozemky není přímý přístup ani k nim nevede polní cesta. Ocenění bude provedeno dle způsobu využití ke dni ocenění.

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 okr. Praha – západ a okolí.

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. Úholičky, prodej pozemku parc. č. 442/22, orná půda o výměře 8 331 m². Předmětem prodeje byl podíl 1/2, k pozemku vede polní cesta jiného vlastníka. Pozemek byl prodán v lednu 2024 za částku 950 000,- Kč. V-1048/2024-210. Prodej: 228,- Kč / m²



2. Praha - k. ú. Suchdol, prodej pozemku parc. č. 2195/11, orná půda o výměře 2 745 m². Předmětem prodeje byl podíl 1/2, na pozemek je přímý přístup z místní zpevněné komunikace, na pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemek byl prodán v únoru za částku 500 000,- Kč. V-7864/2024-101. Prodej: 364,- Kč / m²



3. Tursko – místní část Těšina, prodej pozemků parc. č. 773, 769, 771 a 1085, plocha pozemků celkem 30 112 m². Předmětem prodej byl podíl 1/4, na pozemek je přímý přístup z místní zpevněné komunikace ul. K Těšině. Pozemky byly prodány v březnu 2024 za částku 165 000,- Kč. V-2143/2024-210.

Prodej: 22,- Kč / m²



4. Klecany – u samoty Husinec, prodej pozemku parc. č. 432 – orná půda o výměře 3 613 m². Na pozemek je přímý přístup z místní zpevněné komunikace. Pozemek byl prodán v srpnu 2024 za částku 670 000,- Kč. V-9383/2024-209.

Prodej: 185,- Kč / m²

Všechny srovnávací pozemky jsou druhu orná půda, mají lepší polohu z hlediska přístupu na pozemek, mají lepší nebo srovnatelnou polohu z hlediska velikosti obce, lepší polohu v obci, mají srovnatelné využití.

Cenu cenovým porovnáním odhaduji na: **80,- Kč / m²**

Pozemek parc. č. 455	výměra 2 123 m ²	169 840,- Kč
Pozemek parc. č. 456	výměra 29 m ²	2 320,- Kč
Pozemek parc. č. 457	výměra 67 m ²	5 360,- Kč

Ocenění cenovým porovnáním celkem ke dni ocenění:	177 520,- Kč
--	---------------------

(slovy:jednostosedmdesátsedmtisícpětsetdvacetkorunčeských)

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:

Není přímý přístup na pozemek ani poľní cestou.

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

**pozemek parc. č. 455, 456 a parc. č. 457, k. ú. Únětice u Prahy, obec Únětice, okr.
Praha – západ,
ve výši:
177 520,- Kč**

(Slovy:jednostosedmdesátisícpětsetdvacetkorunčeských)

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. 090169/2024 znaleckého deníku.

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

Podpis znalce

Přílohy:

1. Katastrální mapa, mapa – str. 8
2. LV č. 130 – náhled z katastru - str. 9



Katastrální mapa

