

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 1 0 6 1 – 4 5 / 2 0 2 4

O ceně nemovitostí - pozemek parc. č. 264/3, k. ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okr. Litoměřice.

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: 25. 11. 2024

Datum prohlídky: 17. 11. 2024

Datum zpracování posudku: 25. 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. 264/3, k. ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okr. Litoměřice.
- 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. Židovice nad Labem, obec Židovice, LV č. 209 – 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 nemovitosti

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník na LV č. 209 zapsána:

Česká republika.

Právo hospodařit s majetkem státu:

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

4. Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost – pozemek parc. č. 264/3 se nachází v k. ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okr. Litoměřice.

Jedná se o pozemek parc. č. 264/3 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 1 522 m².

Pozemek se nachází u zpevněné komunikace mezi obcemi Rohatce a Roudnicí nad Labem.

Na pozemku se nachází náletové porosty.

5. Vysvětlení základních pojmů

CENA OBVYKLÁ - cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná 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. Pozemek parc. č. 264/3

Pozemek se bude 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. Litoměřice, tab. č. 1, příl. č. 2., $ZC_v = 2\,442,-$ Kč/m²

- O_1 koeficient velikosti obce – obec Židovice má 392 obyvatel
- O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce – ostatní obce
- O_3 koeficient polohy obce – sousedí s Roudnicí nad Labem
- O_4 koeficient technické infrastruktury obce – elektřina, vodovod, plyn, kanalizace
- O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce – autobusová zastávka
- O_6 koeficient občanské vybavenosti obce – minimální vybavenost

$$ZC = 2\,442,- \times 0,50 \times 0,60 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 = 476,40 \text{ Kč / m}^2$$

ZC (zaokrouhлено dle vyhl.): **476,- 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	VI.	Ostatní a veřejná prostranství	-0,100
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 – na pozemku jsou náletové porosty	-0,300
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,300
			Celkem	-0,380

$$I = 0,30 \times (1 - 0,380) = 0,186$$

ZCU = 476,- Kč x 0,186	=	88,50 Kč / m ²
Plocha pozemku		1 522 m ²
Cena pozemků		134 697,- Kč

Cena pozemku parc.č. 264/3:

134 697,- Kč

3. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ

1. Pozemek parc. č. 264/3

134 697,- Kč

Cena zjištěná ke dni ocenění celkem (zaokrouhleno):	134 700,- Kč
--	---------------------

(slovy:jednostřicetčtyřtisícsemdsetkorunčeských).

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. Pozemek parc. č. 264/3, k. ú. Židovice nad Labem, obec Židovice

Jedná se o pozemek parc. č. 264/3 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 1 522 m². Pozemek se nachází u zpevněné komunikace mezi obcemi Rohatce a Roudnicí nad Labem. Na pozemku se nachází náletové porosty.

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:

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 Židovice a v okolí.



1. k. ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, prodej pozemku 397/3 ostatní plocha o výměře 90 m². Pozemek byl prodán v dubnu 2024 za částku 15 050,- Kč. V-2942/2024-506.

Prodej: 167,- Kč / m²



2. Černěves, prodej pozemku parc. č. 384/5 – ostatní plocha jiná plocha o výměře 176 m². Přístup ze zpevněné komunikace. Pozemek byl prodán v květnu 2024 za částku 17 600,- Kč. V-4005/2024-506.

Prodej: 100,- Kč / m²



3. Roudnice nad Labem, prodej pozemků 3408/4, 3408/13 a parc. č. 3368/141, druhu ostatní plocha jiná plocha, plocha celkem 1 744 m². Poblíž letiště Roudnice. Pozemky byly prodány v březnu 2024 za částku 139 520,- Kč.

Prodej: 80,- Kč / m²



4. Roudnice nad Labem, prodej pozemků parc. č. 3593/2, 3612, 3613 a parc. č. 3614, druhu ostatní plocha neplodná půda, plocha celkem 6 436 m². Přístup z lesní cesty, na pozemku trvalé porosty. Pozemky byly prodány v březnu 2024 za částku 200 000,- Kč. V-2046/2024-506.

Prodej: 31,- Kč / m²

Srovnávací pozemky jsou druhu ostatní plocha, mají lepší polohu (nacházejí se přímo v obcích), horší nebo srovnatelnou polohu z hlediska přístupu na pozemek, srovnatelnou nebo lepší polohu z hlediska velikosti obce, mají srovnatelné využití.

Cenu cenovým porovnáním odhaduji na: **90,- Kč / m²**

pozemek parc. č. 264/3

plocha 1 522 m²

136 980,- Kč

Ocenění cenovým porovnáním celkem ke dni ocenění:	136 980,- Kč
--	---------------------

(slovy: *jednostřicetšesttisícdevětsetosmdesátkorunčeských*)

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. Židovice nad Labem a v obci Židovice a okolí a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji cenu obvyklou nemovitostí:

pozemek parc. č. 264/3, k. ú. Židovice nad Labem, obec Židovice, okr. Litoměřice ve výši: 136 980,- Kč

(slovy: *jednostřicetšesttisícdevětsetosmdesátkorunčeských*)

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

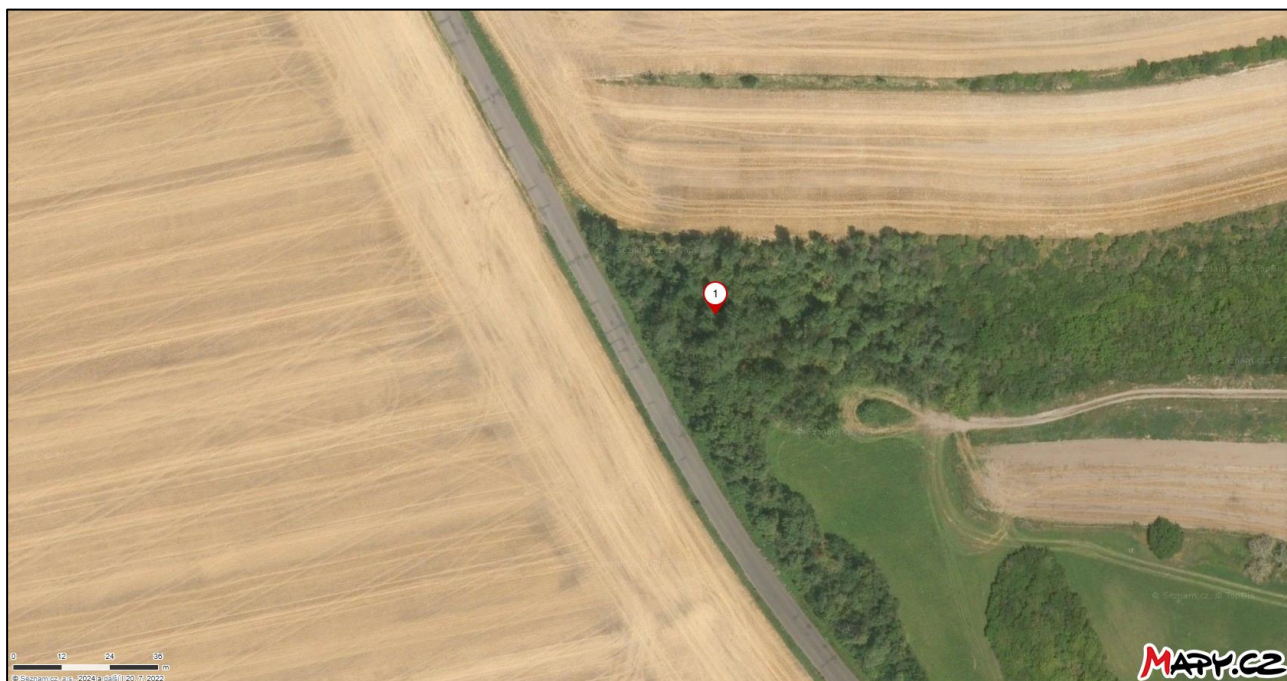
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2. 12. 1999, č. j. Spr. 3485/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 090172/2024 znaleckého deníku.

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

Podpis znalce

Přílohy: 1. Mapa, katastrální mapa – str. 9
 2. Informace o parcele – str. 10



mapa



Katastrální mapa