

ZNALCKÝ POSUDEK Č. 028981/2024 O CENĚ NEMOVITOSTÍ

POZEMEK P. Č. 226 RASPENAVA, OKRES LIBEREC



ZADAVATEL POSUDKU: LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P. LS FRÝDLANT V ČECHÁCH; IC 42196451
ŽITAVSKÁ 3276
464 01 FRÝDLANT

ZNALCKÝ ÚKOL: STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY A CENY ZJIŠTĚNÉ PRO POTŘEBY JEDNÁNÍ O PŘEVODU
MAJETKU Č.J.-

DATUM VYHOTOVENÍ: 9. DUBNA 2024

POSUDEK VYPRACOVAL: ING. PETR PARMA
DOLENÍ PASEKY 74
463 43 SVĚTLÁ POD JEŠTĚDEM

ZNALCKÝ POSUDEK JE PODÁN V OBORU EKONOMIKA, ODVĚTVÍ CENY A ODHADY
NEMOVITOSTÍ

ZNALCKÝ POSUDEK JE OBJEDNATELI PŘEDÁN VE DVOU VYHOTOVENÍCH

VYHOTOVENÍ Č. -

Obsah

1) Zadání, znalecký úkol, účel	3
2) Podklady.....	3
3) Legislativa, metody ocenění.....	4
Obvyklá cena.....	4
Tržní hodnota.....	4
Popis metod ocenění.....	4
Nákladový přístup.....	4
Výnosový přístup.....	5
Porovnávací přístup.....	5
Cena zjištěná.....	5
4) Nález.....	5
4.1.) Nález část A - popis majetku.....	5
Předmět ocenění.....	5
Poloha.....	5
Právní stav posuzovaného majetku	6
Popis posuzovaného majetku.....	6
4.2) Nález část B - sběr dat pro zodpovězení odborné otázky	7
5) Posudek – popis ocenění, analýza.....	8
Obvyklá cena - porovnání.....	8
Cena zjištěná.....	9
6) Odůvodnění.....	12
7) Závěr.....	12
Seznam příloh.....	13
Znalecká doložka.....	17

1) Zadání, znalecký úkol, účel

Znaleckým úkolem (otázkou) je zjistit obvyklou cenu a cenu zjištěnou majetku – pozemku p.č. 226 v k.ú. Raspenava, obec Raspenava. A to pro potřeby jednání o převodu majetku.

S ohledem na §40 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti konstatuji, že zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2) Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pokud má znalec u některých podkladů z nějakého důvodu jakoukoli pochybnost o věrohodnosti, je tato skutečnost uvedena ve výčtu podkladů u konkrétní položky a je objasněn i důvod pochybnosti znalce a možnost a způsob použití tohoto podkladu. Základní ověření lze získat z leteckých snímků, katastrálních map, případně z panoramatických map.

Níže je seznam získaných základních podkladů. Detailní popis podkladů, resp. postupu při výběru zdrojů dat nutných pro zodpovězení odborné otázky je uveden pro realizované prodeje dále ve znaleckém posudku. Jedná se především o čísla vkladů k realizovaným prodejům, cenové údaje, zdroj popisu použitých vzorků do porovnání, atd.

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie listu vlastnictví, vyhotoveného dne 3.10.2022, LV č. 17, k.ú. Raspanava,
- fotokopie katastrální mapy, vyhotovená znalcem z cuzk.cz,
- informace k realizovaným prodejům použitých v porovnání, zdroj viz dále ve znaleckém posudku, poznámka k věrohodnosti dat výše,
- údaje o dosažených cenách nemovitostí pro realizované prodeje, vyhotoveno z cuzk.cz,
- fotokopie kupních smluv k realizovaným prodejům použitých v porovnání, vyhotovená znalcem z cuzk.cz,
- fotokopie Smlouvy o zřízení věcného břemene, evidováno pod V-1097/2021-532, zasláno zadavatelem v PDF,
- fotokopie Smlouvy o zřízení věcného břemene, evidováno pod V-1233/2012-532, zasláno zadavatelem v PDF,
- informace z územního plánu, získáno znalcem na webu obce.

Další podklady a předpisy:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění,
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění,
- Teorie oceňování nemovitostí, VI. Přepřacované vydání – CERM Brno 2004,
- Úřední oceňování majetku 2021, CERM Brno leden 2021,
- Časopis „Znalec“ – vydávaná Komorou soudních znalců,
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon včetně prováděcích vyhlášek) v platném znění,
- Zákon č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník),
- Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon včetně příslušných prováděcích vyhlášek v platném znění.

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- <https://geoportal.gepro.cz/>
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- Český statistický úřad www.czso.cz
- Česká národní banka www.cnb.cz
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- a další realitní servery

Místní šetření prováděl znalec za účasti zástupce zadavatele. Skutečnosti zjištěné na místě jsou uvedeny dále ve znaleckém posudku.

3) Metody ocenění, legislativa

Tato kapitola doplňuje kapitolu „Nález“ a kapitolu „Posudek“, kde jsou uvedena získaná data k níže uvedené metodice, kdy zadanou odbornou otázkou je stanovit obvyklou cenu majetku a cenu zjištěnou.

Obvyklá cena:

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.“

Tržní hodnota:

Tržní hodnota je ve výše uvedeném zákoně definována jako odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím. Prováděcí vyhláška k zákonu uvádí více způsobů ocenění. **A to zejména způsob porovnávací, výnosový nebo nákladový.** Výklad u tržní hodnoty odkazuje na mezinárodní oceňovací standardy. Při porovnání nemusejí být u tržní hodnoty použity realizované prodeje.

Pokud znalec nezíská realizované prodeje pro stanovení obvyklé ceny dle výše uvedeného, stanoví tržní hodnotu dle běžně uznávaných principů. Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit.

Popis metod ocenění:

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

Nákladový způsob - tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota vychází z reprodukční ceny v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou analýzy výnosů, nákladů, diskontní míry, atd.

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen/nabídek při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledek, tj. obvyklá cena na základě realizovaných prodejů, případně tržní hodnota na základě inzercí.

Cena zjištěná:

Jedná se o cenu vypočtenou dle prováděcích vyhlášek Ministerstva financí České republiky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

4) Nález

Dle §41 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, by kapitola „Nález“ měla obsahovat popis postupu znalce při tvorbě a sběru dat, výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. **V této části je tak popsán v Kapitole A posuzovaný majetek jako takový a v Kapitole B uveden popis sběru dat pro zodpovězení odborné otázky.**

4.1) Nález: část A - popis majetku

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovitosti v Raspenavě, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 17, k.ú. Raspenava, obec Raspenava, okres Liberec:

- **pozemková parcela č. 226 o výměře 145 m²**

Poloha:

Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Raspenava
Katastrální území:	Raspenava
Počet obyvatel:	2 820

Město Raspenava se nachází ve Frýdlantském výběžku na severu Česka, v okrese Liberec. Rozkládá se ve Frýdlantské pahorkatině, tvořící severozápadní podhůří Jizerských hor, přibližně 3 až 6 km jihovýchodně od Frýdlantu. Městem protékají říčka Smědá, Lomnice, Sloupský potok a Libverdský potok.

V rámci města je pozemek situován v části při příjezdu od Liberce, u prvních objektů na okraji města. Pozemek je kolmo na tuto hlavní komunikaci (Liberecká ulice) u č.p. 610 a vede k Lesní ulici. V okolí rezidenční zástavba a volné pozemky vhodné k výstavbě.

Právní stav posuzovaného majetku:Vlastnictví:

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí je bezvadné a úplné a náleží České republice.

Právo hospodařit s majetkem státu náleží společnosti Lesy České republiky, s.p., IČ 42196451, se sídlem v Novém Hradci Králové, ul. Přemyslova 1106/19.

Stavebněprávní stav:

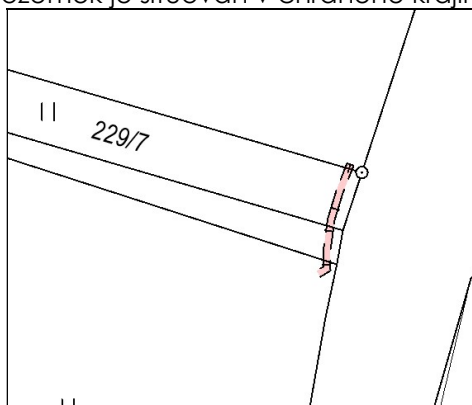
Způsob užívání zapsaný v listu vlastnictví (ostatní plocha – ostatní komunikace) neodpovídá současnému způsobu užívání. Cesta není dlouhodobě využívána, je zarostlá. S principem nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti lze uvažovat jako o pozemku, který je ve funkčním celku s okolními pozemky zahrady. Toto potvrzuje i platný územní plán. Cesta není v územním plánu uvedena, pozemek je součástí větší navazující plochy s funkčním využitím „Plochy smíšené obytné“. Znalcem bylo na místním MěÚ ověřeno, že město nemá tzv. pasport komunikací.

Zástavní a jiná věcná práva:

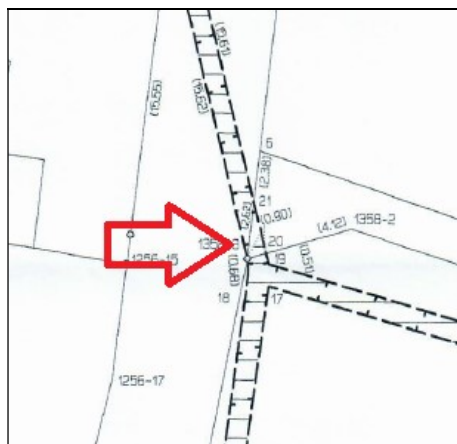
Do východní části pozemku zasahuje Věcné břemeno spočívající v oprávnění zřídit a provozovat na části služebního pozemku zemní kabelové vedení; vklad V-1097/2021-532.

Na západní části pozemku zasahuje Věcné břemeno dle článku III. smlouvy v rozsahu GP č. 1379-1303/2012. Jedná se o vrchní vedení NN; vklad V-1233/2012-532.

Podle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na oceňovaném majetku žádná další zástavní práva a jiná věcná práva. Pozemek je situován v chráněné krajinné oblasti.



Obr: zákres služebnosti pod V-1097/2021-532



Obr: zákres služebnosti pod V-1233/2012-532

Nájemní vztahy:

Nesděleny.

Přístup:

Právně zajištěn z veřejné komunikace.

Popis posuzovaného majetku:

Pozemek je liniového tvaru. Je kolmo na hlavní okolní přístupové komunikace – Liberecká a Lesní ulice. Pozemek je rovinný, bez trvalých porostů a staveb. Kratší hranice (Z, V) navazují na komunikace, delší hranice tvoří částečně oplocení sousedních zahrada, část je v terénu neznatelné. Podél delší jižní hranice vede nadzemní elektrické vedení. Pozemek není využíván ke svému účelu dle zápisu v KN.

Služebnosti vázající na pozemku jsou popsány výše.

4.2) Nález: Část B - sběr dat pro zodpovězení odborné otázky

Kromě dat získaných na místním šetření a z uvedených podkladů, je třeba získat další data.

Lze konstatovat, že pro obor, ve kterém má být znalecký posudek vyhotoven, je vydána vyhláška k zákonu o oceňování majetku, která přesně popisuje postup znalce při stanovení obvyklé ceny, tj. sběru dat.

Základním prvkem pro stanovení obvyklé ceny dle výše uvedeného je získání dostatečné databáze realizovaných prodejů podobného majetku (sběr dat). Pro potřeby následného porovnání je třeba zvolit parametr, který bude sloužit jako jednotková cena pro potřeby porovnání. U ocenění pozemků se vychází z jejich výměr. Pro vytvoření dostatečné databáze realizovaných prodejů byla znalcem využita webová aplikace Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kde byly vyhledány řízení o provedených vkladech do Katastru nemovitostí. K těmto údajům byla následně zjištěna z dálkového přístupu do Katastru nemovitostí realizovaná cena.

U ocenění volných pozemků je nutné zjistit jejich možné využití v souladu s územním plánem, resp. do porovnání použít pozemky s podobným využitím.

Rozhodovací kritéria pro zdroj dat pro porovnání:

Vzhledem k výše uvedenému byly hledány realizované prodeje v nedávné době podobného majetku, tj. pozemků, které nelze samostatně využívat, ale bylo by je možné využívat jako funkční celek s objektem.

Při ocenění tohoto druhu pozemků nelze postupovat tak, že se budou porovnávat realizované prodej s běžnými prodávanými volnými pozemky, kde je velký okruh investorů. Níže je uvedena část ustanovení znalce pro ocenění pozemků ve funkčním celku pro soudní jednání, tj. pozemků podobných. Z textu ustanovení jednoznačně vyplývá, že nelze volné pozemky k výstavbě zaměřovat s pozemky zastavěnými. U pozemků, které jsou ve funkčním celku, je hlavní cenotvorný prvek stejný.

Při stanovení výše obvyklého nájemného a obvyklé ceny je třeba vycházet z pozemků obdobných, tj. pozemků zastavěných stavbou jiného vlastníka. Pokud reálně není možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků, je na znalci, aby se s uvedenou situací po odborné stránce vypořádal, tj. při vypracování znaleckého posudku není možné odhlédnout od skutečnosti, že se jedná o pozemky zastavěné (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 4. 2013 sp. zn. 28 Cdo 3138/2012, z jehož závěrů vychází i judikatura novější např. usnesení ze dne 1. 6. 2017 sp. zn. 28 Cdo 4843/2016).

Obr: ustanovení znalce

Kritérium	Popis
Lokalita	Raspenava a okolí, obce severně od Liberce
Velikost	do 200m ²
Celkový stav	-
Pozemek využití	Pozemek s omezeným využitím – již funkční celek
Časové hledisko	Prodej zpětně do jednoho roku

Vzhledem k malému množství získaných dat dle výše uvedených parametrů, byl okruh hledání rozšířen o delší časový úsek (celý rok 2022 s úpravou dle vývoje cen), širší lokalitu a méně podobné nemovitosti.

Získaná data:

Čísla vkladů do Katastru nemovitostí (zdroj dat z cuzk.cz) jsou uvedeny v následující kapitole. K těmto vkladům byla získána z placeného přístupu do Katastru nemovitostí realizovaná cena, u vzorků použitých do porovnání kupní smlouva.

Obvyklá cena by měla být prakticky střední hodnota tzv. Gaussovy křivky. Do porovnání jsou použity nejpodobnější vzorky.

Nepoužitá data a důvod nepoužití:

V-4457/2023-505: extrémně nízká cena

V-904/2023-505: extrémně vysoká cena

5) Posudek – popis ocenění, analýza

Obvyklá cena - porovnání:

Pro výpočet obvyklé ceny nemovitosti byly v souladu s platnou legislativou použity realizované prodeje porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů dle výše uvedeného.

Popis porovnání:

- 1) Dosažená cena byla upravena z důvodu růstu cen nemovitostí (vzorek roku 2022).
- 2) Nová Ves u Chrastavy je horší lokalita.
- 3) U pozemků, které přímo navazují na objekty a mají lepší tvar, je intenzita využití lepší.

Realizované ceny byly v cenové úrovni od 320,- Kč/m² po cca 500,- Kč/m². Vzhledem k poloze pozemku, velikosti a tvaru lze obvyklou cenu odhadovat v úrovni okolo **400,- Kč/m²** (po zaokrouhlení průměr z upravených cen). **Při výměře 145m² tak v úrovni 58.000,- Kč.**

Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5	Porovnávaný pozemek č. 6
Pozemek Raspenava	Pozemek Nová Ves u Ch.	Pozemek Dolní Suchá	Pozemek Oldřichov v H.	Pozemek Oldřichov v H.	Pozemek Kryštofovo údolí	Pozemek Osečná
zdroj informací	V-5035/2023-505	V-11033/2022-505	V-1179/2023-505	V-6267/2023-505	V-4457/2023-505	V-904/2023 - 505
						
	Číslo vkladu: V-5035/2023-505 Datum podání: 8.6.2023	Číslo vkladu: V-11033/2022-505 Datum podání: 20.12.2022	Číslo vkladu: V-1179/2023-505; Datum podání 13.2.2023.	Číslo vkladu: V-6267/2023-505 Datum podání: 27.7.2023	Prodej zahrady z majetku obce. V-4457/2023-505 Datum podání: 22.5.2023	Prodej části zahrady u rodinného domu z majetku obce. Číslo vkladu: V-904/2023 - 505 Datum podání: 06.02.2023
Základní údaje						
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Výměra pozemku (m ²)	145	140	60	90	98	246
Prodejní cena	-	44 800	30 000	31 500	40 400	7 380
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	-	320	500	350	412	30
Koeficient prodejnosti/růst cen	-	1,00	1,10	1,00	1,00	-
Výchozí jednotková cena (Kč/m ²)	-	320	550	350	412	-
Porovnání		Prodej podobného pozemku ve funkčním celku.	Prodej podobného pozemku ve funkčním celku.	Prodej podobného pozemku ve funkčním celku.	Prodej podobného pozemku ve funkčním celku.	
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Poloha	-	méně atraktivní	obdobná	obdobná	obdobná	
Koeficient polohy	-	1,05	1,00	1,00	1,00	
Dopravní dostupnost	-	336	550	350	412	
Koeficient dopravní dostupnosti	-	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
Intenzita využití pozemků	-	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficient intenzity využití	-	336	550	350	412	
Výsledná porovnávací hodnota						
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3	Porovnávaný pozemek č. 4	Porovnávaný pozemek č. 5
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		320	500	350	412	
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		336	495	343	412	
Výsledná jednotková cena (Kč/m ²)	400					
Výměra pozemku (m ²)	145					
Výsledná porovnávací hodnota (Kč)	58 000					

Tabulka č. 1 – prodeje pozemků

Uvedené kupní ceny dle získaných kupních smluv byly konečné pro kupujícího, resp. skutečné, které kupující uhradil. Uvedený výsledek 58.000,- Kč je tak rovněž konečný pro koncového investora. Pokud je třeba do výsledné ceny započítat DPH, pak by tento výsledek měl být snížen o aktuální sazbu DPH, tj. 21%.

Bez DPH je tak výsledek ve výši 47.934,- Kč (po zaokrouhlení).

Cena zjištěná:

Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Raspenava
Katastrální území: Raspenava
Počet obyvatel: 2 820
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 415,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,077,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a **č. 434/2023 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

1.1. pozemky

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	2 077,-	0,231	1,000	479,79	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	226	145	479,79	69 569,55
Ostatní stavební pozemek - celkem			145	69 569,55	

1.2. Služebnost V-1233/2012-532**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.3. Služebnost V-1097/2021-532**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Pozemek - rekapitulace**1.1. Pozemky:****Stavby a porosty na pozemku:**

na pozemku - celkem

69 569,55 Kč

Věcná břemena:

1.2. Služebnost V-1233/2012-532

1.3. Služebnost V-1097/2021-532

- 10 000,- Kč

- 10 000,- Kč

- 20 000,- Kč

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 49 569,55 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek

49 570,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

69 569,55 Kč

1.2. Služebnost V-1233/2012-532

-10 000,- Kč

1.3. Služebnost V-1097/2021-532

-10 000,- Kč

= 49 570,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem:

49 570,- Kč

slovy: Čtyřicetdevěttisícpětsetšedesát Kč

6) Odůvodnění

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně seřídění a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž byla provedena zpětná kontrola vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná. Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot. Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu. Prováděcí vyhláška hovoří minimálně o třech vzorcích do porovnání. Pro lepší objektivní posouzení a kontrolu jsou uvedeny čtyři prodeje a další dva nepoužité.

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

- 1) Výběr zdrojů dat, které v posudku využil – kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
- 2) Sběr dat či jejich vlastní tvorba – kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
- 3) Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
- 4) Provedení analýzy dat a jejich výsledků – kontrola postupu znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
- 5) Interpretace výsledků analýz dat – kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
- 6) Formulace závěru – kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti.

7) Závěr, výsledky analýzy dat

Znaleckým úkolem (otázkou) je zjistit obvyklou cenu a cenu zjištěnou majetku – pozemku p.č. 226 v k.ú. Raspenava, obec Raspenava. A to pro potřeby jednání o převodu majetku.

Ocenění je provedeno v souladu s běžně uznávanými principy a platnou legislativou porovnávací metodou. Vzhledem k dostatečnému množství informací o prodeji obdobných nemovitostí tato metoda nejlépe vystihuje skutečnou obvyklou cenu předmětu ocenění. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku hovoří minimálně o třech vzorcích použitých při porovnání.

Realizované ceny byly v cenové úrovni od 320,- Kč/m² po cca 500,- Kč/m². Vzhledem k poloze pozemku, velikosti a tvaru lze obvyklou cenu odhadovat v úrovni okolo 400,- Kč/m² (po zaokrouhlení průměr z upravených cen). Při výměře 145m² tak v úrovni **58.000,- Kč**. Porovnání vychází z konečných cen, za které byly pozemky prodány. Pokud má být pro investora uvažována kupní cena včetně DPH, je hodnota bez DPH nižší o aktuální sazbu DPH, tj. **47.934,- Kč bez DPH**.

Cena zjištěná byla vypočtena dle platné vyhlášky, viz výše. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, **ostatní komunikace** a veřejné prostranství. V souladu s oceňovacím předpisem jsou odečteny služebnosti.

Odpověď, výsledek:

Znalec na základě všech provedených analýz dospěl k následujícímu závěru:

CELKOVÁ OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V PŘEDMĚTU OCENĚNÍ JE
58.000,- Kč

slovy: padesátosmtisíckorunčeských

tj. při aktuální sazbě 21% DPH je výsledek 47.934,- Kč bez DPH.

CENA ZJIŠTĚNÁ NEMOVITOSTÍ UVEDENÝCH V PŘEDMĚTU OCENĚNÍ JE
49.570,- Kč

slovy: čtyřicetdevětisícpětsetšedmdesátkorunčeských

V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu je cena zjištěná dle oceňovacího předpisu bez DPH.

Seznam příloh:

PŘÍLOHA Č. 1: FOTOKOPIE LV

PŘÍLOHA Č. 2: FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564371 Raspenava

Kat.území: 739448 Raspenava

List vlastnictví: 17

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový
Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

42196451

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

226

145 ostatní plocha

ostatní
komunikacechráněná krajinná
oblast - II.-IV.zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku III. smlouvy v rozsahu GP č. 1379-1303/2012

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 226

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 19.12.2012.

V-1233/2012-532

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v oprávnění zřídit a provozovat na části služebného pozemku zemní kabelové
vedení, dle článku II. smlouvy v rozsahu GP č. 1821-4793/2020.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 226

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SoZS-2021/01, IV-12-4018047 ze
dne 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 11:52:21. Zápis
proveden dne 01.07.2021.

V-1097/2021-532

Pořadí k 09.06.2021 11:52

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564371 Raspenava

Kat.území: 739448 Raspenava

List vlastnictví: 17

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 6677/1991 Rozhodnutí ministra zemědělství ČR ze dne 11.12.1991 o založení státního podniku a rozhodnutí min.zem.ČR o převedení části majetku s.p.SStL Teplice č.j.4822/92-100 ze dne 21.10.1992 ve znění rozhodnutí č.j. 5389/94-10 ze dne 27.10.1994 a delimitační protokol ze dne 10.3.1993.

POLVZ:67/1993

Z-11400067/1993-532

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 05.03.2002.

Z-152/2002-532

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.10.2022 13:15:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

KM

|| 229/4

|| 229/5

|| 229/6

|| 229/7

|| 225/1

225/3

|| 225/2

3482/2

3482/4

PŘÍLOHA Č. 2

1:500

0 5 10 15 20 25 m



S odkazem na ustanovení § 127a o.s.ř. si je znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028981/2024.

Znalecký posudek obsahuje 17 stran - 13 stran textu, 3 strany příloh a poslední stranu se znaleckou doložkou.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.
Nebyl přizván konzultant.

Tisk: objednavatel - 2x tisk
archiv znalce - 1x tisk

Ve Světlé pod Ještědem, 9. dubna 2024

Ing. Petr Parma
Dolení Paseky 74
463 43 Světlá pod Ještědem

http: www.petrparma.cz
email: posudky@petrparma.cz
tel: 737 714 520