**ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 2464 - 104/2021**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

O obvyklé ceně částí pozemků p.č. 586/1 a p.č. 587/1 dle přílohy č. 1, které doposud nejsou odděleny na základě GP, a které jsou evidovány na LV č. 669 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ a dvou částí pozemku p.č. 646/4, které doposud nebyly odděleny na základě GP. Pozemek p.č. 646/4 je evidován na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ.



**Znalec:** Ing. Lucie Cihelková

Lamačova 914/35

15200 Praha 5 - Hlubočepy

**Zadavatel:** Obecní úřad Psáry

IČ: 00241580

Pražská 137

252 44 Psáry

Tento znalecký posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních. 2 vyhotovení obdrží zadavatel a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce. Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a xx stran příloh. Výtisk č.

**Podle stavu ke dni:** 27.11.2021 **Vyhotoveno:** V Praze, dne 27.11.2021

**1. ZADÁNÍ**

**1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

O obvyklé ceně částí pozemků p.č. 586/1 a p.č. 587/1 dle přílohy č. 1, které doposud nejsou odděleny na základě GP, a které jsou evidovány na LV č. 669 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ a dvou částí pozemku p.č. 646/4, které doposud nebyly odděleny na základě GP. Pozemek p.č. 646/4 je evidován na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ.

**1.2. Účel znaleckého posudku**

O obvyklé ceně části pozemků p.č. 586/1 a p.č. 587/1 dle přílohy č. 1, které doposud nejsou odděleny na základě GP, a které jsou evidovány na LV č. 669 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ a dvou částí pozemku p.č. 646/4, které doposud nebyly odděleny na základě GP. Pozemek p.č. 646/4 je evidován na LV č. 10001 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ, za účelem jejich budoucí směny, resp. finančního narovnání.

**1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 06.11.2021 za přítomnosti znalce.

**2. VÝČET PODKLADŮ**

**2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- Informativní výpis z KN stažený z internetu, LV č. 10001 na pozemek p.č. 646/4, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 27.11.2021

- Informativní výpis z KN stažený z internetu, LV č. 669 na pozemky p.č. 586/1 a p.č. 587/1, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 27.11.2021

- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, měř.: 1:1000, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ

- Schématické zaměření stávajícího stavu pozemků k budoucí směně (příloha č. 1)

- Objednávka znaleckého posudku ze dne 20.10.2021, zaslána e-mailem panem Tomášem Hejzlarem

- Kupní smlouvy již realizovaných pozemků stažené prostřednictvím dálkového přístupu ze Sbírky listin KÚ pro Středočeský kraj, pracoviště Praha - západ

- Informace o územním plánu sdělené OÚ Psáry

- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření

- Fotodokumentace

**3. NÁLEZ**

**3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

|  |  |
| --- | --- |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Praha-západ |
| Obec: | Psáry |
| Katastrální území: | Dolní Jirčany |
| Počet obyvatel: | 4 064 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 919,00 Kč/m2**

**Koeficienty obce**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Název koeficientu** | **č.** | **Pi** |
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | III | 1,02 |
| 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 popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O1 \* O2 \* O3 \* O4 \* O5 \* O6 = **1 331,00 Kč/m2**

**Vlastnické a evidenční údaje**

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek p.č. 646/4 evidován na LV č. 10001, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ, ve vlastnictví Obce Psáry, IČ: 00241580, se sídlem Pražská 137, 25244 Psáry – Dolní Jirčany.

Pozemky p.č. 586/1 a p.č. 587/1 jsou evidovány na LV č. 669, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ, ve vlastnictví SJM Jelínka Leopolda a Jelínkové Olgy, oba bytem Nepomucká 1023/7, 15000 Praha 5.

**Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný rovinatý pozemek p.č. 646/4, resp. jeho dvě části při jižní hranici, které jsou využívány ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 127 jiného vlastníka v ulici K Junčáku jako část zahrady (zákres viz. příloha č. 1), je na LV evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemky p.č. 586/1 a p.č. 587/1 jsou na LV evidovány jako zahrady, ale ve skutečnosti se nacházejí mimo funkční celek s rodinným domem č.p. 127, resp. za jižním (p.č. 587/1) a jihozápadním oplocením (p.č. 586/1) zahrady. Na jižním okraji pozemku p.č. 587/1 se nachází severní část přístřešku jiného vlastníka (Obce Psáry) sousedící ze severu s objektem Obecního úřadu a zbytek pozemku tvoří veřejná zeleň. Na jihozápadní části pozemku p.č. 586/1 je vystavěna čekárna autobusu a v místě se nachází chodník a část silnice v bezprostředním okolí zastávky. Pozemky se nacházejí v centrální části obcí Dolní Jirčany – Psáry, severně od budovy Obecního úřadu, resp. ve funkčním celku se severně sousedícím rodinným domem č.p. 127 v ulici K Junčáku.

Dle územního plánu obce Psáry se pozemek p.č. 646/4 nachází v zóně komunikace a pozemky p.č. 586/1 a p.č. 587/1 v zóně B = bydlení.

Obec Dolní Jirčany leží 2,5 km jižně od města Jesenice, 5 km severně od Jílového u Prahy a 8 km od jihovýchodní hranice intravilánu hlavního města Prahy.

**3.2. Obsah**

**1. ZADÁNÍ**

**1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

**1.2. Účel znaleckého posudku**

**1.3. Prohlídka a zaměření**

**2. VÝČET PODKLADŮ**

**2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

**3. NÁLEZ**

**3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

**3.2. Obsah**

**4. ZNALECKÝ POSUDEK**

**4.1 Ocenění cenou zjištěnou**

**LV č. 10001**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 646/4 |  |

**LV č. 669**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Zahrada p.č. 586/1 - zastavěná část |  |
| 2. Zahrada p.č. 586/1 - chodník |  |
| 3. Zahrada p.č. 586/1 - komunikace |  |
| 4. Zahrada p.č. 587/1 - zastavěná část |  |
| 5. Zahrada p.č. 587/1 - veřejné prostranství |  |

**4.2. Porovnávací metoda**

1. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/586, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 09.11.2020

2. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/252, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 18.03.2021

3. Kupní smlouva na pozemek p.č. 343/95, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 30.03.2021

4. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/216, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 09.04.2021

5. Kupní smlouva na pozemek p.č. 75/48, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 04.12.2019

6. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/20, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 27.08.2020

7. Kupní smlouva na pozemek p.č. 584/54, p.č. 684/57 a p.č. 587/60, k.ú. Psáry, ze dne 22.04.2020

**5. ZÁVĚR**

**6. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

**7. PROHLÁŠENÍ**

**4. ZNALECKÝ POSUDEK**

**4.1. Ocenění cenou zjištěnou**

**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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**LV č. 10001**

**1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 646/4**

Rovinatý pozemek nepravidelného půdorysného tvaru, resp. dvě části pozemku p.č. 646/4, které jsou odděleny na základě zaměření skutečného stavu (viz. příloha č. 1) z jižní hranice pozemku p.č. 646/4 o plošné výměře 240 m2 + 37 m2 (celkem 277 m2), je na LV evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Obě části odděleného pozemku jsou využívány jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem jiného vlastníka č.p. 126 v ulici K Junčáku. Obě oddělené části pozemku oceňuji, v souladu s jejich skutečným způsobem využití, dle § 4, odst. 1 - jako zahradu ve funkčním celku se stavbou, resp. pozemek stavební. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně komunikace. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**Ocenění**

**Index trhu s nemovitými věcmi**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Název znaku | | | | č. | Pi |
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | | | | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | | | | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | | | | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | | | | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | | | | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | | | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | | | | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | | | | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | | | | II | 1,00 |
|  |  | 5 |  | | |
| Index trhu | **IT** = P6 \* P7 \* P8 \* P9 \* (1 + |  | Pi) = **1,060** | | |
|  |  | i = 1 |  | | |

**Index polohy pozemku**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce | I | 0,03 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce | IV | 0,03 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 11 |  |
| Index polohy | **IP** = P1 \* (1 + |  | Pi) = **1,100** |
|  |  | i = 2 | |

**Index omezujících vlivů pozemku**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 6 |  |
| Index omezujících vlivů | **IO** = 1 + |  | Pi = **1,000** |
|  |  | i = 1 | |

**Celkový index I** = IT \* IO \* IP = 1,060 \* 1,000 \* 1,100 = **1,166**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Zatřídění | Zákl. cena  [Kč/m2] | Index | Koef. | Upr. cena  [Kč/m2] | |
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |  |
| § 4 odst. 1 | 1 331,- | 1,166 |  | 1 551,95 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra  [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 646/4 | | 277 | 1 551,95 | | | 429 890,15 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 277 | |  | | | **429 890,15** |
| **Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 646/4 - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **429 890,15 Kč** | |

**LV č. 669**

**1. Zahrada p.č. 586/1 - zastavěná část**

Rovinatý pozemek lichoběžníkového půdorysného tvaru, který je oddělen na základě zaměření skutečného stavu (viz. příloha č. 1) z jihozápadní hranice pozemku p.č. 586/1 o plošné výměře 106 m2, je na LV evidován jako zahrada. Pozemek je částečně zastavěn zastávkou autobusu (11 m2) a částečně se na něm nachází chodník (40 m2) a asfaltová komunikace (55 m2). Jednotlivé části pozemku oceňuji v souladu s jejich skutečným způsobem využití, dle § 4, odst. 1 - zastavěnou část a dle § 4, odst. 3 - komunikaci a chodník. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B = bydlení. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **IT = 1,060**

Index polohy pozemku **IP** = **1,100**

**Index omezujících vlivů pozemku**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 6 |  |
| Index omezujících vlivů | **IO** = 1 + |  | Pi = **0,990** |
|  |  | i = 1 | |

**Celkový index I** = IT \* IO \* IP = 1,060 \* 0,990 \* 1,100 = **1,154**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Zatřídění | Zákl. cena  [Kč/m2] | Index | Koef. | Upr. cena  [Kč/m2] | |
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |  |
| § 4 odst. 1 | 1 331,- | 1,154 |  | 1 535,97 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra  [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 586/1 | | 11 | 1 535,97 | | | 16 895,67 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 11 | |  | | | **16 895,67** |
| **Zahrada p.č. 586/1 - zastavěná část - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **16 895,67 Kč** | |

**2. Zahrada p.č. 586/1 - chodník**

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Znak** | | | **Pi** | |
| 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 | | |  | |
| I Komunikace se zpevněným povrchem | | | 0,00 | |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené | | |  | |
| II Bez dalších vlivů | | | 0,00 | |
| P5. Komerční využití | | |  | |
| I Bez možnosti komerčního využití | | | 0,30 | |
|  |  | 4 | |  |
| Úprava základní ceny pozemků komunikací | **I** = P5 \* (1 + |  | | Pi) = **0,240** |
|  |  | i = 1 | | |

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 | 1 331,- | 0,240 | 1,000 |  | 319,44 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 3 | zahrada | 586/1 | | 40 | 319,44 | | | 12 777,60 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 40 | |  | | | **12 777,60** |
| **Zahrada p.č. 586/1 - chodník - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **12 777,60 Kč** | |

**3. Zahrada p.č. 586/1 - komunikace**

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Znak** | | | **Pi** | |
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | | |  | |
| II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m | | | -0,20 | |
| P2. Charakter a zastavěnost území | | |  | |
| I V kat. území sídelní části obce | | | 0,05 | |
| P3. Povrchy | | |  | |
| I Komunikace se zpevněným povrchem | | | 0,00 | |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené | | |  | |
| II Bez dalších vlivů | | | 0,00 | |
| P5. Komerční využití | | |  | |
| I Bez možnosti komerčního využití | | | 0,30 | |
|  |  | 4 | |  |
| Úprava základní ceny pozemků komunikací | **I** = P5 \* (1 + |  | | Pi) = **0,255** |
|  |  | i = 1 | | |

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 | 1 331,- | 0,255 | 1,000 |  | 339,41 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 3 | zahrada | 586/1 | | 55 | 339,41 | | | 18 667,55 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 55 | |  | | | **18 667,55** |
| **Zahrada p.č. 586/1 - komunikace - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **18 667,55 Kč** | |

**4. Zahrada p.č. 587/1 - zastavěná část**

Rovinatý pozemek trojúhelníkového půdorysného tvaru, který je oddělen na základě zaměření skutečného stavu (viz. příloha č. 1) z jižní hranice pozemku p.č. 587/1 o plošné výměře 26 m2, je na LV evidován jako zahrada. Pozemek je částečně zastavěn severní částí přístřešku jiného vlastníka (17 m2) a částečně se na něm nachází veřejné prostranství (9 m2). Jednotlivé části pozemku oceňuji v souladu s jejich skutečným způsobem využití, dle § 4, odst. 1 - zastavěnou část a dle § 4, odst. 3 - veřejné prostranství. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B = bydlení. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **IT = 1,060**

Index polohy pozemku **IP** = **1,100**

**Index omezujících vlivů pozemku**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 6 |  |
| Index omezujících vlivů | **IO** = 1 + |  | Pi = **0,990** |
|  |  | i = 1 | |

**Celkový index I** = IT \* IO \* IP = 1,060 \* 0,990 \* 1,100 = **1,154**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Zatřídění | Zákl. cena  [Kč/m2] | Index | Koef. | Upr. cena  [Kč/m2] | |
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |  |
| § 4 odst. 1 | 1 331,- | 1,154 |  | 1 535,97 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra  [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 587/1 | | 17 | 1 535,97 | | | 26 111,49 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 17 | |  | | | **26 111,49** |
| **Zahrada p.č. 587/1 - zastavěná část - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **26 111,49 Kč** | |

**5. Zahrada p.č. 587/1 - veřejné prostranství**

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Znak** | | | **Pi** | |
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | | |  | |
| IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství) | | | -0,10 | |
| P2. Charakter a zastavěnost území | | |  | |
| I V kat. území sídelní části obce | | | 0,05 | |
| P3. Povrchy | | |  | |
| III Veřejné parky nebo veřejná zeleň | | | 0,00 | |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené | | |  | |
| III Vlivy snižující cenu | | | -0,15 | |
| P5. Komerční využití | | |  | |
| I Bez možnosti komerčního využití | | | 0,30 | |
|  |  | 4 | |  |
| Úprava základní ceny pozemků komunikací | **I** = P5 \* (1 + |  | | Pi) = **0,240** |
|  |  | i = 1 | | |

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 | 1 331,- | 0,240 | 1,000 |  | 319,44 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 3 | zahrada | 587/1 | | 9 | 319,44 | | | 2 874,96 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 9 | |  | | | **2 874,96** |
| **Zahrada p.č. 587/1 - veřejné prostranství - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **2 874,96 Kč** | |

**4.2. Výsledky analýzy dat**

**LV č. 10001**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 646/4 | 429 890,- Kč |
| LV č. 10001 - celkem: | **429 890,- Kč** |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **429 890,- Kč** |

**LV č. 669**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Zahrada p.č. 586/1 - zastavěná část | | 16 896,- Kč |
| 2. Zahrada p.č. 586/1 - chodník | | 12 778,- Kč |
| 3. Zahrada p.č. 586/1 - komunikace | | 18 668,- Kč |
| 4. Zahrada p.č. 587/1 - zastavěná část | | 26 111,- Kč |
| 5. Zahrada p.č. 587/1 - veřejné prostranství | | 2 875,- Kč |
| LV č. 669 - celkem: | | **77 328,- Kč** |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **77 330,- Kč** | |

**4.2. Porovnávací metoda – stavební pozemky + komunikace**

V rámci porovnávací metody byly dohledány ve sbírce listin KÚ pro Středočeský kraj, okr. Praha – západ, již realizované kupní smlouvy o převodech stavebních pozemků a pozemků sloužících jako komunikace. Oba typy pozemků leží v blízkém okolí oceňovaného pozemku v k.ú. Dolní Jirčany a v jednom případě v k.ú. Psáry. Právní účinky vkladů smluv byly v období od prosince 2019 do dubna 2021.

**1. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/586, k.ú. Dolní Jirčany, V – 14183/2020**

Kupní smlouva uzavřená mezi Martinem Tučkem, nar.: 03.11.1974 + Chieko Tučkem, nar.: 19.09.1971 a Ing. Petrem Semerádem, nar.: 17.10.1972 na pozemek p.č. 465/586, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 17.10.2020. Jedná se o pozemek o plošné výměře 20 m2 v k.ú. Dolní Jirčany, který je využíván jako část zahrady ve funkčním celku s rodinným domem na adrese Zátopkova 760. PÚ vkladu do KN k 09.12.2020.

Plošná výměra : 20 m2

**Cena : 6 000 Kč/m2**

**2. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/252, k.ú. Dolní Jirčany, V – 3723/2021**

Kupní smlouva uzavřená mezi Ing. Tomášem Návratem, nar.: 05.02.1977 a manželi Petrem Humpálem, nar.: 06.08.1987 + Ivonou Humpál, nar.: 24.02.1991 na pozemek p.č. 465/252, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 17.10.2020. Jedná se o pozemek o plošné výměře 1 224 m2 v k.ú. Dolní Jirčany, který je k budoucí zástavbě rodinným domem v ulici Heyrovského. PÚ vkladu do KN k 22.03.2021.

Plošná výměra : 1 224 m2

**Cena : 7 108 Kč/m2**

**3. Kupní smlouva na pozemek p.č. 343/95, k.ú. Dolní Jirčany, V – 4198/2021**

Kupní smlouva uzavřená mezi manželi Ing. Karlem Sovákem, nar.: 08.03.1956 + Mgr. Janou Sovákovou, nar.: 22.11.1962 a PaedDr. Irenou Dolejší, CSc., nar.: 01.03.1956 na pozemek p.č. 343/95, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 30.03.2021. Jedná se o pozemek o plošné výměře 1 099 m2 v k.ú. Dolní Jirčany, který je k budoucí zástavbě rodinným domem v ulici Pod Vysokou. PÚ vkladu do KN k 30.03.2021.

Plošná výměra : 1 099 m2

**Cena : 6 597 Kč/m2**

**4. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/216, k.ú. Dolní Jirčany, V – 4719/2021**

Kupní smlouva uzavřená mezi manželi Jarmilou Vašákovou, nar.: 19.04.1967 a Ing. Romanem Kuralem, nar.: 24.03.1965 + Renátou Hubáčkovou, nar.: 15.08.1972 na pozemek p.č. 465/216, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 09.04.2021. Jedná se o pozemek o plošné výměře 1 036 m2 v k.ú. Dolní Jirčany, který je k budoucí zástavbě rodinným domem v ulici Okružní. PÚ vkladu do KN k 13.04.2021.

Plošná výměra : 1 036 m2

**Cena : 6 757 Kč/m2**

**5. Kupní smlouva na pozemek p.č. 75/48, k.ú. Dolní Jirčany, V – 15444/2019**

Kupní smlouva uzavřená mezi společností NATUREZONE s.r.o., IČ: 07977735 a Ing. Ivetou Miškovskou, nar.: 24.06.1963 na pozemky p.č. 126/3 a p.č. 126/15, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 04.12.2019. Jedná se o pozemky v k.ú. Dolní Jirčany, které jsou využívány jako část příjezdové komunikace (ul. Ke Kukaláku – p.č. 126/3 o plošné výměře 324 m2) a s ní sousedící stavební pozemek (p.č. 126/15 o plošné výměře 816 m2). PÚ vkladu do KN k 05.12.2019.

Plošná výměra : 1 140 m2

**Cena : 3 241,- Kč/m2**

**6. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/20, k.ú. Dolní Jirčany, V – 9586/2020 - 210**

Kupní smlouva uzavřená mezi Obcí Psáry, IČ: 00241580 a Ing. Petrem Bartoníčkem, nar.: 21.04.1986 + Ing. Zuzanou Kudrnovou, nar.: 30.06.1985 + Miloslavem Markem, nar.: 31.03.1972 na pozemek p.č. 469/599. Jedná se o pozemek o celkové plošné výměře 113 m2 v Dolních Jirčanech, při ulici K Lůžku, který je využíván jako komunikace. PÚ vkladu do KN k 27.08.2020.

Plošná výměra : 113 m2

**Cena : 2 950,- Kč/m2**

**7. Kupní smlouva na pozemky p.č. 583/54, p.č. 583/57 a p.č. 583/60, k.ú. Psáry, V – 4608/2020 - 210**

Kupní smlouva uzavřená mezi Vierou Kudrnáčkovou, nar.: 19.11.1950 + Rudolfem Kudrnáčkem, nar.: 15.11.1949 + Mgr. Vlastilem Žánem, nar.: 14.09.1953 a Bc. Jiřím Staňkem, nar.: 15.06.1981 na pozemky p.č. 583/54 a spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 z pozemků p.č. 583/57 a p.č. 583/60, k.ú. Psáry, ze dne 22.04.2020. Jedná se o stavební pozemek o celkové plošné výměře 1 015 m2 (p.č. 583/54) + spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 z pozemků p.č. 583/57 a p.č. 583/60 o celkové plošné výměře 944 m2 v Psárech, při ulici Sportovní, které jsou ÚP určeny k zástavbě pro bydlení, ale jsou využívány jako příjezdová komunikace. PÚ vkladu do KN k 06.05.2020.

Plošná výměra : 1 015 m2

**Cena : 2 960,- Kč/m2**

Plošná výměra : 944 m2

**Cena : 3 133,- Kč/m2**

**Tabulka I. porovnávaných stavebních pozemků ze skutečných kupních smluv:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Srov. pozemek** | **Plocha :** | **Cena (Kč/m2) :** | **Celková cena dle KS :** | **Koeficienty :** | **Cena/m2 :** |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Zátopkova | 20 m2 | 6 000,- | 120 000,- Kč | 1,00\*1,029\*0,60 | 3 704,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Heyrovského | 1 224 m2 | 7 108,- | 8 700 000,- Kč | 1,00\*1,021\*0,60 | 4 354,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Pod Vysokou | 1 099 m2 | 6 597,- | 7 250 000,- Kč | 1,00\*1,021\*0,60 | 4 041,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Okružní | 1 036 m2 | 6 757,- | 7 000 000,- Kč | 1,00\*1,019\*0,60 | 4 131,- |
| **Průměr :** |  |  |  |  | **4 058,-** |

k1 – koeficient polohy

k2 – koeficient „prodlení“ od realizace smlouvy (o inflaci)

k3 – koeficient využitelnosti pozemku dle územního plánu

**Tabulka II. porovnávaných komunikací ze skutečných kupních smluv:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Srov. pozemek** | **Plocha :** | **Cena (Kč/m2) :** | **Celková cena dle KS :** | **Koeficienty :** | **Cena/m2 :** |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Ke Kukaláku | 1 140 m2 | 3 241,- | 3 694 740,- Kč | 1,00\*1,061\*0,85 | 2 923,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. K Lůžku | 113 m2 | 2 950,- | 333 350,- Kč | 1,00\*1,040\*1,00 | 3 068,- |
| k.ú. Psáry  ul. Sportovní | 944 m2 | 3 133,- | 2 957 550,- Kč | 1,00\*1,048\*1,00 | 3 283,- |
| **Průměr :** |  |  |  |  | **3 091,-** |

k1 – koeficient polohy

k2 – koeficient „prodlení“ od realizace smlouvy (o inflaci)

k3 – koeficient korekce

**Výpočet ceny obou částí oddělených pozemků p.č. 646/4 porovnávací metodou :**

4 058 \* 277 = 1 124 066 **= 1 124 000,- Kč**

277 – rozloha oddělených částí pozemku p.č. 646/4

4 058 – cena za 1 m2 pozemku (viz. tabulka I.)

**Tabulka porovnávaných stavebních pozemků ze skutečných kupních smluv:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Srov. pozemek** | **Plocha :** | **Cena (Kč/m2) :** | **Celková cena dle KS :** | **Koeficienty :** | **Cena/m2 :** |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Zátopkova | 20 m2 | 6 000,- | 120 000,- Kč | 1,00\*1,029\*0,60 | 3 704,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Heyrovského | 1 224 m2 | 7 108,- | 8 700 000,- Kč | 1,00\*1,021\*0,60 | 4 354,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Pod Vysokou | 1 099 m2 | 6 597,- | 7 250 000,- Kč | 1,00\*1,021\*0,60 | 4 041,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Okružní | 1 036 m2 | 6 757,- | 7 000 000,- Kč | 1,00\*1,019\*0,60 | 4 131,- |
| **Průměr :** |  |  |  |  | **4 058,-** |

k1 – koeficient polohy

k2 – koeficient „prodlení“ od realizace smlouvy (o inflaci)

k3 – koeficient využitelnosti pozemku dle územního plánu

**Výpočet ceny částí oddělených pozemků p.č. 586/1 + 587/1 (komunikací) porovnávací metodou:**

3 091 \* 104 = **321 464,- Kč**

104 – rozloha oddělený částí pozemků p.č. 586/1(95 m2) a p.č. 587/1(9 m2)

3 091 – cena za 1 m2 pozemku (viz. tabulka II.)

**Výpočet ceny částí oddělených pozemků p.č. 586/1 + 587/1 (zastavěných) porovnávací metodou:**

4 058 \* 28 = **113 624,- Kč**

104 – rozloha oddělený částí pozemků p.č. 586/1 (11 m2) a p.č. 587/1(9 m2)

4 058 – cena za 1 m2 pozemku (viz. tabulka I.)

**Výpočet ceny oddělených částí pozemků p.č. 586/1 a p.č. 587/1 celkem :**

321 464 + 113 624 = 435 088 = **435 100,- Kč**

**5. ZÁVĚR**

**LV č. 10001**

**Zjištěná cena části p.č. 646/4 : 429 890,- Kč**

**LV č. 669**

**Zjištěná cena částí p.č. 586/1 + p.č. 587/1 : 77 330,- Kč**

**LV č. 10001**

**Porovnávací hodnota části p.č. 646/4 : 1 124 000,- Kč**

**LV č. 669**

**Porovnávací hodnota částí p.č. 586/1 + p.č. 587/1 : 435 100,- Kč**

Při stanovení obvyklé ceny pozemků jsem vycházela z těchto metod výpočtu :

1. Ze zjištěné ceny pozemků dle vyhlášky č. 488/2020, Sb.
2. Z porovnávací metody

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemků. Obvyklá cena jako taková vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. Vzhledem ke skutečnosti, že byly do porovnávací metody bylo aplikováno celkem 7 již realizovaných kupních smluv o prodeji obdobných typů pozemků (4 x pozemky stavební a 3 x komunikace), které byly realizovány v době od prosince 2019 do dubna 2021 (data právních účinků vkladů do KN) v k.ú. Dolní Jirčany a v k.ú. Psáry, obci Psáry, považuji, v souladu s § 2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb., ocenění touto metodou za cenu obvyklou. Skutečně realizované ceny pozemků ze smluv byly upraveny několika koeficienty tak, aby se maximálně shodovaly s pozemky oceňovanými.

Zjištěná cena, dle platného cenového předpisu, se jeví, v tomto případě, irelevantní a vychází, několikanásobně nižší, než cena obvyklá. Je to z důvodu, že cenový předpis je aktualizován se značným zpožděním, proto ceny pozemků ve městech a jejich okolí, jsou několikanásobně podhodnoceny.

**Obvyklá cena oddělené části pozemku p.č. 646/4, LV č. 10001, k.ú. Dolní Jirčany činí 1 124 000,- Kč**

slovy: jedenmiliónstodvacetčtyřitisícekorunčeských

**Obvyklá cena oddělených částí pozemků p.č. 586/1 a p.č. 587/1, LV č. 669, k.ú. Dolní Jirčany činí 435 100,- Kč**

slovy: čtyřistatřicetpěttisícstokorunčeských

V Praze, dne 27.11.2021

Ing. Lucie Cihelková

Lamačova 914/35

152 00 Praha 5 – Hlubočepy

**6.ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999 pod č.j. Spr. 1956/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2464 - 104/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 104/2021*.*Odměna byla sjednána smluvně.

**7. PROHLÁŠENÍ**

Znalec dle § 127 a, odst. 1 Občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnost o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 Zák. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících), nebo které by jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 Trestního zákoníku.