**ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 2487 - 13/2022**

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



**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

O obvyklé ceně části pozemku p.č. 683 o celkové plošné výměře 12 m2, který je vyznačen na zaměření v příloze č. 1 tohoto posudku. Pozemek p.č. 683 je evidován na LV č. 10001, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ.

**Znalec:** Ing. Lucie Cihelková

Lamačova 914/35

152 00 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 9 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Výtisk č.

**Podle stavu ke dni:** 13.03.2022 **Vyhotoveno:** V Praze, dne 13.03.2022

**1. ZADÁNÍ**

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

O obvyklé ceně části pozemku p.č. 683 o celkové plošné výměře 12 m2, který je vyznačen na zaměření v příloze č. 1 tohoto posudku. Pozemek p.č. 683 je evidován na LV č. 10001, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ.

**1.2. Účel znaleckého posudku**

O obvyklé ceně části pozemku p.č. 683 o celkové plošné výměře 12 m2, který je vyznačen na zaměření v příloze č. 1 tohoto posudku, za účelem jeho budoucího odkupu.

**1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 10.03.2022 za přítomnosti znalce.

**2. VÝČET PODKLADŮ**

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

- Informativní výpis stažený z internetu, LV č. 10001 na pozemek p.č. 683, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 10.03.2022

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

- Náčrt části oddělené části pozemku p.č. 683 o plošné výměře 12 m2, který je předmětem ocenění.

- Objednávka znaleckého posudku ze dne 11.11.2022, 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

- Územní plán obce Psáry

- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření

- Fotodokumentace

**3. NÁLEZ**

**3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

|  |  |
| --- | --- |
| Název předmětu ocenění: | Pozemek p.č. 683 |
| Adresa předmětu ocenění: | ul. K Lůžku |
|  | 252 44 Psáry |
| LV: | 10001 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Praha-západ |
| Obec: | Psáry |
| Katastrální území: | Dolní Jirčany |
| Počet obyvatel: | 4 154 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 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 = **1 450,00 Kč/m2**

**Vlastnické a evidenční údaje**

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek p.č. 683 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, 252 44 Psáry.

**Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný rovinatý pozemek trojúhelníkového půdorysného tvaru, který je oddělen ze střední severní části pozemku p.č. 683 na základě nákresu (viz. příloha č. 1), se nachází v ulici K Lůžku v severní části Dolních Jirčan, v okolní novodobé zástavbě rodinných domů. Oceňovaný oddělený pozemek bude tvořit funkční celek s právě budovaným rodinným domem na pozemku p.č. 402/13 v k.ú. Dolní Jirčany. Pozemek p.č. 683 je na LV evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace a oceňovaná oddělená část tvořila zatravněný pás u chodníku. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně pro komunikace. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Obec Psáry leží 3 km jižně od města Jesenice, 5 km severně od Jílového u Prahy a 9 km od jihovýchodní hranice intravilánu hlavního města Prahy.

**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**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Pozemek p.č. 683 - oddělená část |  |

**4.2. Porovnávací metoda**

1. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/586, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 09.11.2020, V – 14183/

2020 - 210

2. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/252, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 18.03.2021, V – 3723/

2021 - 210

3. Kupní smlouva na pozemek p.č. 343/95, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 30.03.2021, V – 4198/2021

- 210

4. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/216, k.ú. Dolní Jirčany, ze dne 09.04.2021, V – 4719/

2021 - 210

**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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**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 | 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 | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 5 |  |
| Index trhu | **IT** = P6 \* P7 \* P8 \* P9 \* (1 + |  | Pi) = **1,060** |
|  |  | i = 1 |  |

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 5 |  |
| Index trhu | **IT** = P6 \* P7 \* P8 \* P9 \* (1 + |  | Pi) = **1,060** |
|  |  | i = 1 |  |

**Index polohy**

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: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 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, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 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) = **0,990** |
|  |  | i = 2 | |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = **IT** \* **IP** = **1,049**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = **IT** \* **IP** = **1,049**

**1. Pozemek p.č. 683 - oddělená část**

Rovinatý pozemek trojúhelníkového půdorysného tvaru, který je oddělen na základě zaměření skutečného stavu (viz. příloha č. 1) ze severní hranice pozemku p.č. 683 o plošné výměře cca 12 m2, je na LV evidován jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemek bude tvořit zahradu ve funkčním celku s budoucím rodinným domem. Pozemek oceňuji v souladu s jeho skutečným způsobem využití, dle § 4, odst. 1, jako zahradu ve funkčním celku s rodinným domem. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně pro komunikace. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**Ocenění**

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

Index polohy pozemku **IP** = **0,990**

**Index omezujících vlivů pozemku**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Název znaku | č. | Pi |
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,02 |
| 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 = **0,980** |
|  |  | i = 1 | |

**Celkový index I** = IT \* IO \* IP = 1,060 \* 0,980 \* 0,990 = **1,028**

**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 | 1 450,- | 1,028 |  | 1 490,60 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra  [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 683 | | 12 | 1 490,60 | | | 17 887,20 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 12 | |  | | | **17 887,20** |
| **Pozemek p.č. 683 - oddělená část - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **17 887,20 Kč** | |

**4.2. Výsledky analýzy dat**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Pozemek p.č. 683 - oddělená část | | 17 887,- Kč |
| **Výsledná cena - celkem:** | **17 887,- Kč** | |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **17 890,- Kč** | |

**4.2. Porovnávací metoda**

V rámci porovnávací metody byly dohledány ve sbírce listin KÚ pro Středočeský kraj, okr. Praha – západ, již realizované kupní smlouvy o převodech stavebních pozemků. Pozemky leží v blízkém okolí oceňovaného pozemku v k.ú. Dolní Jirčany. Právní účinky vkladů smluv byly v období od prosince 2020 do dubna 2021.

**1. Kupní smlouva na pozemek p.č. 465/586, k.ú. Dolní Jirčany, V – 14183/2020 - 210**

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 - 210**

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 20.03.2021. 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 - 210**

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 - 210**

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**

**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\*1,238\*0,60 | 4 457,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Heyrovského | 1 224 m2 | 7 108,- | 8 700 000,- Kč | 1,00\*1,229\*0,60 | 5 241,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Pod Vysokou | 1 099 m2 | 6 597,- | 7 250 000,- Kč | 1,00\*1,229\*0,60 | 4 865,- |
| k.ú. Dol. Jirčany  ul. Okružní | 1 036 m2 | 6 757,- | 7 000 000,- Kč | 1,00\*1,225\*0,60 | 4 966,- |
| **Průměr :** |  |  |  |  | **4 882,-** |

k1 – koeficient polohy

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

k3 – koeficient využitelnosti pozemku dle územního plánu

(*průměrná míra inflace za rok 2021 činila 3,8 %, míra inflace za leden 2022 činila 9,9 % a míra inflace za únor 2022 činila 11,1 %*)

**Výpočet ceny oddělené části pozemku p.č. 683 :**

12 \* 4 882 = 58 584 = **58 600,- Kč**

12 – rozloha oddělené části pozemku p.č. 683

4 882 – cena m2 pozemku porovnávací metodou (viz. tabulka).

**5. ZÁVĚR**

**Zjištěná cena : 17 890,- Kč**

**Porovnávací hodnota : 58 600,- Kč**

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

1. Ze zjištěné ceny pozemku dle vyhlášky č. 424/2021, Sb.
2. Z porovnávací metody

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny oddělené části pozemku p.č. 683. Obvyklá cena, jako taková, vzniká v prostředí, ve kterém probíhá proces aktivního trhu, který tuto obvyklou cenu věci tvoří. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o úzký nezastavěný pozemek ve funkčním celku s rozestavěným rodinným domem. Ceny pozemků z kupních smluv byly upraveny několika koeficienty, tak aby se v maximu kritérií shodovaly s pozemkem oceňovaným. Za obvyklou cenu pozemků považuji průměr z kupních cen z již realizovaných smluv po úpravách jednotlivými koeficienty.

Zjištěná cena, dle platného cenového předpisu, vychází několikanásobně nižší, než cena obvyklá z důvodu špatně nastavených základních cen pozemků (obvyklé ceny se do cenového předpisu promítají se značným zpožděním).

Za obvyklou cenu pozemku považuji výsledek stanovený porovnávací metodou ocenění z již realizovaných smluv.

Obvyklá cena oddělené části pozemku p.č. 683, k.ú.Dolní Jirčany, obec Psáry činí:

58 600,- Kč

slovy: padesátosmtisícšestsetkorunčeských

V Praze, dne 13.03.2022

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 2487 - 13/2022 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13/2022*.*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.