

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2329 - 114/2020

O obvyklé ceně pozemku p.č. st. 689, který je zastavěn částí rekreační chaty č.ev. 340 jiného vlastníka, a který je evidován na LV č. 10001, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ.

Objednavatel znaleckého posudku: Obec Psáry
IČ: 00241580
Pražská 137
252 44 Psáry

Účel znaleckého posudku:

O obvyklé ceně pozemku p.č. st. 689, který je zastavěn částí rekreační chaty č.ev. 340 jiného vlastníka, a který je evidován na LV č. 10001, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha – západ, za účelem stanovení ceny pro jeho převod.

Podle stavu ke dni 17.11.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy
Tel.: 602 205 369

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 4 listy příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 17.11.2020

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. st. 689
Adresa předmětu ocenění: Akátová č.ev. 340
252 44 Dolní Jirčany
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Psáry
Katastrální území: Dolní Jirčany
Počet obyvatel: 3 917
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 133,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 450,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.09.2020 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informativní výpis z KN stažený z internetu, LV č. 10001 - částečný, na pozemek p.č. st. 689, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 17.11.2020
- Informativní výpis z KN stažený z internetu, LV č. 1178 - částečný, na stavbu pro rodinnou rekreaci č.ev. 340, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 17.11.2020
- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ, měř.: 1:1000
- Objednávka znaleckého posudku ze dne 01.09.2020, vypracována Tomášem Hejzlarem, zaslaná mailem
- Kupní smlouva uzavřená mezi SJM Ing. Jaškem Petrem + Ing. Ranátou Jaškovou a Mgr. Blankou Vodičkovou + Pavlem Janebou na pozemek p.č. 141/67, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, ze dne 21.07.2020
- Kupní smlouva uzavřená mezi Ing. Ranátou Skafovou a manželi Zdeňkem Klaudisem + RNDr. Alexandrou Klaudisovou, na pozemek p.č. 982/13, k.ú. Psáry, obec Psáry, ze dne 06.02.2019

- Kupní smlouva uzavřená mezi manželi Alešem Slovenčíkem a Ing. Tomášem Vinšem + Ing. Ivanou Vinšovou na pozemek p.č. 151/8, k.ú. Dolní Jirčany, obec Jesenice, ze dne 17.12.2018
- Územní plán obce Psáry
- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření
- Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí je pozemek p.č. st. 689 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.

Rekreační chata č.ev. 340, která se nachází na pozemku p.č. st. 686 je evidována na LV č. 1176, ve vlastnictví Krásné Veroniky, bytem moskevská 771/66, Vršovice, 10100 Praha 10.

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. st. 689 o celkové plošné výměře 29 m², s jihozápadní expozicí, je zastavěn jihovýchodní částí rekreačního objektu č.ev.340 jiného vlastníka. Jedná se o pozemek, který je užíván ve funkčním celku s rekreačním domkem a s pozemky, které jsou ve vlastnictví dvou subjektů (fyzické osoby a Státního pozemkového úřadu), a nacházející se při střední části ulice Akátové, v severovýchodním okraji obce Psáry, v k.ú. Dolní Jirčany. Pozemek leží, dle územního plánu obce Psáry, v zóně CHB = chaty v krajinném prostředí – zóna „B“. V místě je možnost napojení pouze na elektrický proud.

6. Obsah znaleckého posudku

I. Zjištěná cena pozemků dle vyhlášky č. 188/2019 Sb.

1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 689

II. Porovnávací metoda z již realizovaných smluv

1. Údaj o dosažených cenách nemovitosti podle řízení V – 7979/2020 – 210, ze dne 21.07.2020, PÚ vkladu do KN k 21.07.2020
2. Údaj o dosažených cenách nemovitosti podle řízení V – 1558/2019 – 210, ze dne 06.02.2019, PÚ vkladu do KN k 06.02.2019
3. Údaj o dosažených cenách nemovitosti podle řízení V – 16304/2018 – 210, ze dne 07.12.2018, PÚ vkladu do KN k 17.12.2018

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Zjištěná cena pozemků dle vyhlášky č. 188/2019 Sb.

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 689

Mírně svažité pozemek k jihozápadu, nepravidelného půdorysu p.č. 151/16 o celkové plošné

výměře 29 m², je zastavěn jihovýchodní částí rekreačního objektu č.ev. 340 jiného vlastníka. Pozemek, který je na LV evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, oceňuji dle § 4, odst. 1. Pozemek tvoří funkční celek s rekreačním domkem č.ev. 340 a pozemky jiného vlastníka (fyzické osoby) a dále s pozemky Státního pozemkového úřadu. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně CHB = chaty v krajinném prostředí – zóna „B“. V místě je možnost napojení na elektrický proud.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přístup přes pozemky jiného vlastníka	I	-0,04
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci	I	0,00

je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,970 * 0,893 = \mathbf{0,806}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 450,-	0,806		1 168,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 689	29	1 168,70	33 892,30
Stavební pozemek - celkem			29		33 892,30

Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 689 - zjištěná cena celkem = 33 892,30 Kč

rekapitulace :

1. Zastavěná plocha a nádvoří p.č. st. 689 33 892,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 33 890,- Kč

II. Porovnávací metoda z již realizovaných smluv

V rámci porovnávací metody byly dohledány již realizované skutečné smlouvy prodeje nezastavěných pozemků, dle ÚP určených k budoucí zástavbě pro rekreační chaty, resp. nízkopodlažní zástavbu pro bydlení, v bezprostředním okolí za období od prosince 2018 do července 2020.

1.) Údaj o dosažených cenách nemovitosti podle řízení V – 7979/2020 – 210, ze dne 21.07.2020, PÚ vkladu do KN k 21.07.2020

Kupní smlouva uzavřená dne 21.07.2020 na pozemek p.č. 141/7, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ. Jedná se o nezastavěný pozemek v ulici Vyhlídkové, který se nachází ve funkčním celku s rekreační chatou č.ev. 60 v severovýchodní části obce Psáry, a který je evidován jako zahrada a dle územního plánu obce Psáry leží v zóně CHB = chaty v krajinném prostředí – zóna B.

Plošná výměra : 178 m²

Cena: 1 400 Kč/m²

2.) Údaj o dosažených cenách nemovitosti podle řízení V – 1558/2019 – 210, ze dne 06.02.2019, PÚ vkladu do KN k 06.02.2019

Kupní smlouva uzavřená dne 06.02.2019 na pozemek p.č. 982/13, k.ú. Psáry, obec Psáry, okr. Praha - západ. Jedná se o nezastavěný pozemek v jižní okrajové části Psár, v chatové osadě Bába, který je evidován jako zahrada, a dle územního plánu obce Psáry leží v zóně CHB = chaty v krajinném prostředí – zóna B.

Plošná výměra : 201 m²

Cena: 700 Kč/m²

3.) Údaj o dosažených cenách nemovitosti podle řízení V – 16304/2018 – 210, ze dne 07.12.2018, PÚ vkladu do KN k 17.12.2018

Kupní smlouva uzavřená dne 07.12.2018 na pozemek p.č. 151/8, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ. Jedná se o nezastavěný pozemek na východním okraji ulice Hlavní, na okraji chatové zástavby, který je evidován jako trvalý travní porost a dle územního plánu obce Psáry leží v zóně B = bydlení městského typu nízkopodlažní.

Plošná výměra : 1 000 m²

Cena: 2 700 Kč/m²

Tabulka porovnávaných pozemků ze skutečných kupních smluv:

Srov. pozemek	Plocha :	Cena (Kč/m2) :	Koeficienty :	Cena po úpravě :
p.č. 141/7	178 m2	1 400,-	1,00*0,99*1,010*1,00 *1,00	1 400,-
p.č. 982/13	201 m2	700,-	1,00*0,98*1,028*1,00 *1,00	705,-
p.č. 151/8	1 000 m2	2 800,-	1,00*0,90*1,058*0,80 *0,70	1 493,-
Průměr :				1 199,-

k1 – koeficient polohy

k2 – koeficient rozlohy pozemků

k3 – koeficient „prodlení“ od realizace smlouvy (0,25 % za kalendářní měsíc)

k4 – koeficient způsobu využitelnosti pozemku (v souladu s ÚP)

k5 – koeficient způsobu využitelnosti pozemku (zahrada, zastavěná plocha, stavební pozemek...)

Výpočet ceny pozemků z porovnatelných smluv :

$29 * 1\ 199 = 34\ 771 = \mathbf{34\ 800,- Kč}$

29 – výměra oceňovaných pozemků

1 199 – cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem (viz. tabulka)

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Zjištěná cena:

33 890,- Kč

Porovnávací hodnota ze smluv :

34 800,- Kč

Při ocenění pozemků jsem vycházela z těchto metod :

I. Ze zjištěné ceny pozemků

II. Z hodnoty stanovené porovnávací metodou ocenění, resp. z porovnání realizovaných smluv
Pozemků k budoucí zástavbě

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 byl dohledán dostatečný počet již realizovaných smluv nezastavěných pozemků, dle územního plánu ležících v zóně CHB, resp. B, považuji ocenění porovnávací metodou za zcela relevantní a považuji ho, v souladu s § 2, odst. 1 zákona 151/1997 Sb., za cenu obvyklou. Výsledek stanovený na základě cenového předpisu, tzv. zjištěná cena pozemku, vychází téměř identicky.

**Obvyklá cena pozemku
p.č. st. 689 činí:**

34 800,- Kč

slovy: třicetčtyřtisícekorunčeských

V Praze, dne 17.11.2020

Ing. Lucie Cihelková
Lamačova 914/35
152 00 Praha 5 – Hlubočepy

D. 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 poř. č. 2323 - 114/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 114/2020.