

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046744/2/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci -
pozemků parc.č.st.43 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.601/1 - zahrada
zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ,
na listu vlastnictví č.1201, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry,
o ceně věcného břemene odpovídající právu umístění opěrné zdi
na pozemcích parc.č.st.43 a parc.č.601/1
v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry.

Znalec: Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady
e-mail: ijkkonta@gmail.com
Číslo posudku v evidenci znalce: 5646-66/2/2024

Zadavatel Obec Psáry
Pražská 137
252 44 Psáry
IČ: 00241580

Počet stran: 20, z toho 2 strany přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 5.6.2024

Vyhotoveno: V Praze 17.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci :

- pozemku parc.č.st.43 - zastavěná plocha a nádvoří – části o výměře 35 m²,
- pozemku parc.č.601/1 – zahrada – části o výměře 13 m²,
zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha– západ, na listu vlastnictví č.1201, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry,
- o jednotkové ceně věcného břemene odpovídající právu umístění opěrné zdi na pozemcích parc.č.st.43 a parc.č.601/1 v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci - části pozemků pro jednání o smluvním převodu, stanovení jednotkové ceny za zřízení věcného břemene.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemků byla provedena dne 5.6.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při zpracování ZP vychází z podkladů předaných objednatelem posudku viz seznam podkladů, ze skutečností zjištěných při místním šetření a dalších vlastních a veřejných zdrojů tykajících se metod ocenění a dat souvisejících s předmětem ocenění :

- informace z KN o oceňovaných pozemcích - zatřídění, výměry, omezení a oprávnění,
- situace, umístění, tvar, výškový profil, přístup k pozemkům dle katastrální mapy,
- Územní plány lokality a zatřídění pozemků dle možnosti využití,
- Cenové mapy stavebních pozemků lokality pokud existují a jsou v platnosti,
- data o prodejních a nabídkových cenách obdobných nemovitostí v relevantních lokalitách, z databáze znalce a z veřejných zdrojů jako jsou cenové údaje o realizovaných cenách v katastru nemovitostí, nabídkové ceny pozemků inzerované na realitních serverech

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ✓ Výpis ze zápisu vedeného v elektronické podobě v informačním systému Ministerstva spravedlnosti ČR pod číslem položky 046744/2024,
- ✓ Informace o pozemcích vyhotovené dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- ✓ Snímek z katastrální mapy vyhotovený dálkovým přístupem,
- ✓ Zaměření polohopisu a výškopisu pro projekt komunikace v ulici Na Stráni, vypracovaný Geodetickou kanceláří Jordán, II/2022,
- ✓ Cenové údaje k prodaným nemovitým věcem, v lokalitě oceňované nemovité věci zjištěné z databází Cenové mapy/Deloitte/Hypox/Valuo,
- ✓ Literatura : Věcná břemena od A do Z, 4. vydání, Linde Praha, a.s.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Způsob oceňování majetku a služeb

I. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 1a vyhlášky č.488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Na základě analýzy trhu, bude pro ocenění nemovité věci – použito metody porovnávací.

Služebnost užívacího práva

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Podstatným obsahem věcného břemena je zatížení vlastníka nemovitosti, omezení jeho výkonu vlastnického práva. Totéž se týká i osoby oprávněné. Jedná se o zatížení nemovitosti, ať je to stavba nebo pozemek, takže k movitým věcem se věcné břemeno nezřizuje. Jako věcné se toto břemeno nazývá proto, že zatěžuje nemovitost bez ohledu na změny v osobě vlastníka, nebo oprávněného z práva. Dispozice zatíženými nemovitostmi sami o sobě nemají vliv na věcné břemeno a také nemá vliv přechod vlastnictví.

Každý nový vlastník je stejně omezen ve svých právech věcným břemenem jako jeho právní předchůdce. Předmětem práva z věcného břemene nemusí být vždy celá zatížená nemovitost, nýbrž jen její část.

Pokud jde o náklady na udržování věci zatížené věcným břemenem, platí zásadně dohoda mezi oprávněnými a povinnými z věcného břemene. Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřené náklady na její zachování a opravy. Užívá-li věc i její vlastník je povinen tyto náklady nést podle míry spoluožívání. Oceňování práv odpovídající věcným břemenům se provádí podle § 16b, zákona. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.:

podle odst. 1) se právo odpovídající věcnému břemeni oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny,

podle odst. 2) se ocenění podle odst. 1) neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data získaná o oceňované nemovité věci na základě kterých jsou stanovena kritéria pro porovnání.

Data vytvořená (získaná) při místním šetření (informace ohledně druhu / účelu užití nemovitosti, výměry staveb, jednotek, pozemků a venkovních úprav, stavebně-technickém stavu a vybavení. Dále data ohledně lokality, dostupné infrastruktury, vybavenosti atd.

Data sebraná z vlastních zdrojů znalce (databáze cen nemovitých věcí, historicky zpracované znalecké posudky a ocenění, která se vztahují k lokalitě, typu, účelu apod. jako oceňovaná nemovitá věc).

Data sebraná z veřejně dostupných zdrojů jako jsou údaje o realizovaných cenách z Katastru nemovitostí, listinné podklady dostupné z Katastru nemovitostí, data o realizovaných cenách, o vývoji realizovaných cen v čase, počtech transakcí atd. od společností zabývajících se sběrem a analýzou těchto dat.

Stanovení kritérií ve kterých bude prováděno porovnání, standardně se používají tato kritéria dle typu oceňované nemovité věci : (pramen získaných dat o ceně, lokalita, velikost, typ / charakter, stav, vybavení / vybavenost, stavební připravenost, dostupná infrastruktura, atd.)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro analyzování dat o nemovitých věcech – pozemcích a identifikaci vztahu mezi cenou a stanovenými kritérii oceňované nemovitosti, použijeme několik statistických metod a vizualizačních technik.

Příprava dat:

Získání dat o nemovité věci, dle toho o jako nemovitou věc jde si stanovíme kritéria která budeme hodnotit a jejichž vztah k ceně budeme zjišťovat :

lokalita, velikost, stav, charakter, vybavenost, stavební připravenost, možnost využití, existující projektová dokumentace, případná existence povoleních a rozhodnutí, atd.

Kontrola, zda jsou data kompletní a nemají chybějící hodnoty. Provedení případné normalizace dat, abyste měli všechny hodnoty v jednotné formě.

Stanovení hodnotící škály pro jednotlivá kritéria (1 - nejlepší až 5 - nejhorší).

Ohodnocení všech vzorků dat (srovnatelných nemovitých věcí) ve všech zvolených kritériích.

Vizualizace dat:

Pomocí vynesení dat do bodových grafů, kde na x-ové ose budete ohodnocení kritéria a na y-ové ose jednotková cena [Kč/jednotku].

Graf umožní vizuálně zjistit, zda existuje nějaký zřejmý vztah mezi cenou a daným kritériem.

Korelační analýza:

Zjištění korelačních koeficientů mezi cenou a jednotlivými kritérii. Korelační koeficient vyjadřuje, jak jsou dvě proměnné vzájemně propojené. Hodnoty korelačního koeficientu se pohybují od -1 do 1, kde:

Hodnota blíží se k 1 naznačuje silnou pozitivní korelaci.

Hodnota blíží se k -1 naznačuje silnou negativní korelaci.

Hodnota blíží se k 0 naznačuje, že mezi proměnnými není žádná lineární korelace.

Je potřeba říci že trh jako jsou nemovité věci je velmi komplexní a do ceny vstupuje hodně faktorů, které se navíc navzájem ovlivňují, ve spojení s tím že velikost vzorku dat není dostatečně rozsáhlá - se zpravidla nedosahuje "vysokých,, hodnot korelace (hodnot blízkých 1) korelačního koeficientu R (koeficientu determinace R²).

Nicméně z praxe a logiky věci víme že závislost jednotlivých kritérií na ceně / jednotkové ceně existuje, například že se vzrůstající plochou klesá jednotková cena za 1m², nebo s objektivně lepší lokalitou stoupá cena, nebo že pozemky lepší prostorové konfigurace, stavební připravenosti atd. jsou dražší než pozemky horší v těchto kritériích.

Proto jde primárně o nalezení alespoň mírného vztahu (trendu) ceny a jednotlivých kritérií daného vzorku dat a na základě tohoto vztahu určit relevantně koeficienty odlišnosti v jednotlivých kritériích.

Stanovené koeficienty tak reflektují stav na trhu optikou srovnávaného vzorku dat a vyhneme se tak velmi subjektivnímu adhoc stanovení koeficientů.

Lineární nebo jiná regrese :

Pokud existuje lineární vztah mezi cenou a hodnoceným kritériem nemovité věci (což se očekává), použijeme lineární regresi k modelování tohoto vztahu. Lineární regrese poskytne rovnici přímky, která nejlépe popisuje vztah mezi cenou a kritériem. Tato rovnice bude ve tvaru $y = mx + c$, kde y je cena, x je plocha, m je sklon přímky a c je posunutí na y-ové ose.

(Případně lze použít jiné typy regrese, které povedou k přesnějšímu popsání vztahu mezi cenou a kritérii.)

Určení koeficientu pro úpravy ceny:

Získaný sklon (m) z lineární regrese udává, jak moc se změní cena se změnou porovnávaného kritéria. Tento koeficient poslouží pro budoucí úpravy cen vzhledem k jednotlivým kritériím.

Validace modelu:

Pokud máte k dispozici další data, můžete použít model k predikci cen nemovité věci a porovnat tyto predikce s reálnými cenami k validaci modelu.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace o pozemku parc.č.st.43 – zastavěná plocha a nádvoří a parc.č.601/1 – zahrada, k.ú. Dolní Jirčany, vyhotovené dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, je vlastnické právo vloženo na :

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Petržíla-Skřivánek Milan a Petržílová-Skřivánková Lenka Na Stráni II. 135, Dolní Jirčany, 25244 Psáry	

Dokumentace a skutečnost

Znalec při zpracování ZP vychází z podkladů předaných objednatelem posudku viz seznam podkladů, ze skutečností zjištěných při místním šetření a dalších vlastních a veřejných zdrojů týkajících se metod ocenění a dat souvisejících s předmětem ocenění.

Lze konstatovat že předložené podklady odpovídají skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky parc.č.st.43 – zastavěná plocha a nádvoří (součástí je stavba RD č.p.135) a pozemek parc.č.601/1 – zahrada užívaný ve funkčním celku jsou situované při ulici Na Stráni. Pozemky jsou svažité, výškový rozdíl svahu je v hranici pozemků zajištěn opěrnou zdí z betonových tvárnic.



Předmětem ocenění a budoucího smluvního převodu jsou části pozemků podél komunikace, zastavěné opěrnou zdí, výměry částí pozemků byly zaměřeny v rámci projektu komunikace v ulici Na Stráni.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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.

LV č.1201 - pozemky parc.č.601/1 - zahrada, parc.č.st.43 - zastavěná plocha a nádvoří

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č.st.43, parc.č.601/1
 Adresa předmětu ocenění: Na Stráni – Dolní Jirčany
 252 44 Psáry
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-západ
 Obec: Psáry
 Katastrální území: Dolní Jirčany
 Počet obyvatel: 4 175
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 741,00 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	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{5\ 262,00\ Kč/m^2}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,482}$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,450}$

Pozemky parc.č.601/1 - zahrada, parc.č.st.43 - zastavěná plocha a nádvoří**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,600$ Index polohy pozemku $I_P = 0,750$ **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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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: Vlivy snižující cenu - část pozemku zastavěná stavbou opěrné zdi ve vlastnictví obce.	I	-0,01

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,600 * 0,940 * 0,750 = 0,423$ **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	5 262,-	0,423		2 225,83	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.43	35	2 225,83	77 904,05
§ 4 odst. 1	zahrada	601/1	13	2 225,83	28 935,79
Stavební pozemky - celkem				48	106 839,84
Pozemky parc.č.st.43 a parc.č.601/1 - zjištěná cena celkem				=	106 839,84 Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo,

roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci: [Kč]

2 225,80

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 111,30

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 111,30

Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)

* 100 %

Roční užitek: [Kč]

= 111,30

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 111,30 / 10,0 \%$$

Jednotková cena za zřízení služebnosti umístění opěrné zdi na části pozemků v k.ú. Dolní Jirčany

= 1 113,- Kč

4.2. Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci

Obvyklá cena pozemků v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry, je určena statistickým vyhodnocením transakčních cen pozemků srovnatelných svým charakterem v dané lokalitě, se zohledněním indexu vývoje cen dle ČSÚ a zohledněním bonity půdně ekologických jednotek srovnávaných pozemků s oceňovanými pozemky. Toto srovnání se provádí na základě průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením cenových údajů katastru nemovitostí, údajů denního i odborného tisku.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek - zahrada				
Lokalita:	Psáry, Dolní Jirčany				
Popis:	Pozemek parc.č. 110/98 - zahrada, 1 105m ² Prodej mezi FO.				
Pozemek:	1 105,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - 14.4.2023					1,05
K2 Typ / Způsob užívání - zahrada, vzhledem k velikosti a poloze pozemek k zastavění RD					0,25
K3 Lokalita - Dolní Jirčany					1,00
K4 Velikost - výrazně větší					1,20
K5 Tvar pozemku - pravidelný / obdélník					0,95
					Váha: 2
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 14.4.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m²]	
8 900 000	1 105	8 054	0,30	2 416,00	



Zdroj: V-4041/2023-210

Název:	Pozemek - zahrada				
Lokalita:	Psáry, Dolní Jirčany				
Popis:	Pozemek parc.č. 373/7 - zahrada, 1 201m ² Prodej mezi FO.				
Pozemek:	1 201,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - 15.8.2023					1,05
K2 Typ / Způsob užívání - zahrada, vzhledem k velikosti a poloze pozemek k zastavění RD					0,25
K3 Lokalita - Dolní Jirčany					1,00
K4 Velikost - výrazně větší					1,20
K5 Tvar pozemku - pravidelný / obdélník					0,95
					Váha: 2
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 15.8.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m²]	
7 500 000	1 201	6 245	0,30	1 874,00	



Zdroj: V-7453/2023-210

Název:	Pozemky - komunikace a zahrady			
Lokalita:	Psáry, Dolní Jirčany			
Popis:	Pozemek parc.č. 370/11 - ostatní plocha ostatní komunikace, 441m ² Pozemek parc.č. 373/1 - zahrada, 801m ² Pozemek parc.č. 373/9 - zahrada, 784m ²			
Pozemky celkem:	2 026,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - 4.9.2019			1,25	
K2 Typ / Způsob užívání - komunikace a 2 přilehlé pozemky zahrad			1,00	
K3 Lokalita - Dolní Jirčany			1,00	
K4 Velikost - výrazně větší			1,30	
K5 Tvar pozemku - různý / pravidelný			0,95	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 4.9.2019	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 877 500	2 026	927	1,54	1 428,00



Zdroj: V-11037/2019-210

Název:	Pozemky - trvalý travní porost			
Lokalita:	Psáry, Dolní Jirčany			
Popis:	Pozemek parc.č. 395/15 - trvalý travní porost, 23 m ² Pozemek parc.č. 395/5 - zahrada, 10 m ² Prodej mezi FO.			
Pozemky celkem:	33,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - 12.2.2020			1,20	
K2 Typ / Způsob užívání - dokup pozemků k zahradě			1,00	
K3 Lokalita - Dolní Jirčany			1,00	
K4 Velikost - stejná			1,00	
K5 Tvar pozemku - různý / nepravidelný			1,20	
				Váha: 3
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12.2.2020	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
39 600	33	1 200	1,44	1 728,00



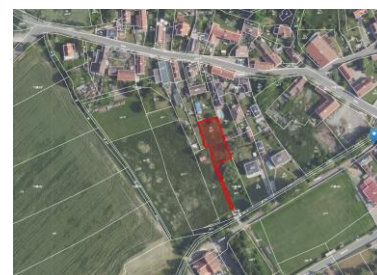
Zdroj: V-4707/2020-210

Název:	Pozemek - trvalý travní porost			
Lokalita:	Psáry, Dolní Jirčany			
Popis:	Pozemek parc.č. 395/16 – zahrada. Prodej mezi FO.			
Pozemek:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - 31.7.2019				1,25
K2 Typ / Způsob užívání - dokup pozemku k zahradě				1,00
K3 Lokalita - Dolní Jirčany				1,00
K4 Velikost - mírně větší				1,05
K5 Tvar pozemku - pravidelný / liniový				1,10
				Váha: 3
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 31.7.2019	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
96 000	80	1 200	1,44	1 728,00



Zdroj: V-14267/2019-210

Název:	Pozemek parc.č.16/1 - zahrada, LV č.2104			
Lokalita:	U Potoka 196, Psáry, Dolní Jirčany, Praha-západ			
Popis:	Stavební pozemek ke stavbě RD v obci Psáry u Prahy, je situován na okraji obce, v ulici U Potoka, z jedné strany v návaznosti na stávající zástavbu, z druhé strany na velkou louku. Na okraji se nachází elektropilíř. Další sítě – voda - bude řešena vlastní studnou, kterou již místní obecní úřad písemně povolil a na odpadní vody je k dispozici souhlasné stanovisko s vybudováním DČOV s odvodem přečištěné vody do níže položeného potoka. Dle regulativů územního plánu lze zastavět rodinným domem 30% z pozemku.			
Pozemek:	985,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				0,90
K2 Typ / Způsob užívání				1,00
K3 Lokalita				1,00
K4 Velikost				0,80
K5 Tvar pozemku				0,80
				Zdroj: Valuo.cz
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 22.9.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
7 387 500	985	7 500	0,58	4 350,00



Minimální jednotková porovnávací cena	1 428 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 250 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 350 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	2 250 Kč/m²
Výměra částí pozemků zastavěných opěrnou zdí	48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	108 000 Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo,

roční užitek určen ze simulovaného nájemného z obvyklé ceny stavebního pozemku o výměře 1 m²

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Zjištěná cena nemovité věci: [Kč]

2 250,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 112,50

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Ročních užitek: [Kč/rok]

= 112,50

Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)

* 100 %

Roční užitek: [Kč]

= 112,50

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 112,50 / 10,0 \%$$

**Jednotková cena za zřízení služebnosti umístění opěrné zdi
na části pozemků v k.ú. Dolní Jirčany**

= 1 125,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemky parc.č.601/1 - zahrada, parc.č.st.43 - zastavěná plocha a nádvoří

1. Pozemky parc.č.st.43 a parc.č.601/1 106 840,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

2. Věcné břemeno – jednotková cena 1 113,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem: 1 113,- Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemky parc.č.601/1 - zahrada, parc.č.st.43 – zastavěná plocha

1. Pozemky parc.č.st.43 a parc.č.601/1 108 000,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

2. Věcné břemeno – jednotková cena 1 125,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem: 1 125,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci :

- pozemku parc.č.st.43 - zastavěná plocha a nádvoří – části o výměře 35 m²,
- pozemku parc.č.601/1 – zahrada – části o výměře 13 m²,
zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha– západ,
na listu vlastnictví č.1201, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry,
- o jednotkové ceně věcného břemene odpovídající právu umístění opěrné zdi na pozemcích
parc.č.st.43 a parc.č.601/1 v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry.

5.2. Výrok

Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Ocenění bylo doplněno o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky 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., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku.

Na základě analýzy trhu a provedeného ocenění, byla pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci zvolena **metoda porovnávací**, neboť nejlépe vystihuje hodnotu oceňované nemovité věci - pozemků v daném místě a čase.

Nemovité věci – popsané v ocenění - pozemek parc.č.st.43 – zastavěná plocha a nádvoří – část o výměře 35 m² , pozemek parc.č.601/1 – zahrada – část o výměře 13 m²

jsou oceňovány částkou :

108 000,- Kč

slovy: jednoosmtisíc Kč

**Jednotková cena za zřízení služebnosti – věcného břemene odpovídajícího právu
umístění opěrné zdi na části pozemků v k.ú. Dolní Jirčany**

1 125,- Kč/m²

slovy: jedentisícjednostodvacetpět Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 66/2024.

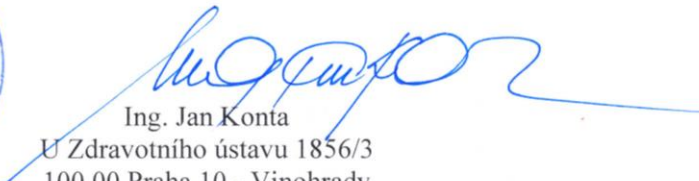
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046744/2024.

V Praze 17.6.2024




Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady

Příloha – zaměření polohopisu a výškopisu pro projekt komunikace v ulici Na Stráni

