

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 017414/2023**

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

## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

o obvyklé ceně nemovité věci

pozemku parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace,

pozemku parc.č.497/21 - orná půda,

pozemku parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ  
na listu vlastnictví č. 802, pro katastrální 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: 5523-23/2023

**Zadavatel:** **Obecní úřad Psáry**  
Pražská 137  
252 44 Dolní Jirčany – Psáry  
IČO: 241580

**Počet stran:** 19    **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 5.4.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 19.4.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci :

- pozemku parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 429 m<sup>2</sup>,
- pozemku parc.č.497/21 - orná půda o výměře 1 629 m<sup>2</sup>,
- pozemku parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup>

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na listu vlastnictví č. 802, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry, podle stavu ke dni 5.4.2023.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovité věci dle cenového předpisu, určení obvyklé ceny nemovité věci - pozemků pro účely obchodní jednání.

## 1.3. Prohlídka pozemků

Prohlídka pozemků byla provedena dne 5.4.2023 za přítomnosti zástupce objednatele posudku. Při prohlídce byla pořízena fotodokumentace, která je částečně uvedena v posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ✓ Informace o pozemcích vyhotovené dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- ✓ Změna č.5 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany,
- ✓ Indexy cen stavebních pozemků vydané ČSÚ,
- ✓ Zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- ✓ Zákon č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a o jejím vystupování v právních vztazích,
- ✓ Údaje o dosažených cenách nemovitostí, kupní smlouvy na pozemky ostatních komunikací zjištěné dálkovým přístupem do KN.

## 2.2. 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 oblibou 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 tísní.

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 oblíby.

(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 oblíby.

(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.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č.343/73, parc.č.497/21, parc.č.697/21  
 Adresa předmětu ocenění: Dolní Jirčany  
 252 44 Psáry  
 LV: 802  
 Kraj: Středočeský  
 Okres: Praha-západ  
 Obec: Psáry  
 Katastrální území: Dolní Jirčany  
 Počet obyvatel: 4 115

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 490,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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 železniční zastávka a autobusová zastávka - příměstská doprava	II	0,95
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 641,00\ Kč/m^2}$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace o pozemcích zapsaných na listu vlastnictví č. 802 je vlastnické právo vloženo na :

#### Vlastnické právo

Římskokatolická farnost Jílové u Prahy  
 Masarykovo náměstí 15, 25401 Jílové u Prahy

#### Dokumentace a skutečnost

Předložená geodetická dokumentace odpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.<sup>5)</sup> Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

## Celkový popis nemovité věci

Dolní Jirčany jsou vesnice ležící ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ a spadají pod obec Psáry, se kterou na jihu těsně sousedí.

Pozemek parc.č.343/73 – ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace o výměře 429 m<sup>2</sup> je situovaný v lokalitě U studny u Horních Jirčan, část pozemku v pokračování ulice Pod Vysokou je zpevněná šterkem, část pozemku budoucí komunikace Duhová je nezpevněná s náletovými porosty.



Pozemek parc.č.497/21 – orná půda o výměře 1629 m<sup>2</sup> je situovaný v lokalitě V suchých lukách, je vymezený silnicí III. třídy č.105 – Pražskou s kruhovou křižovatkou (ve vlastnictví Stč. kraje, hospodaření se svěřeným majetkem – Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje) a místní komunikací Ke Křížku (ve vlastnictví Obce Psáry). Pozemek je celkově zatravněný, v dolní hranici pozemku s komunikací Ke křížku jsou listnaté stromy. Pozemek je zatížen silničním ochranným pásmem, dle územního plánu je využití pro plochy dopravní infrastruktury.



Pozemek parc.č.697/21 – ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace o výměře 12 m<sup>2</sup> je částí účelové komunikace „Cihlářská“ (ve vlastnictví společnosti Wienerberger, Obce Psáry a fyzických osob). Pozemek je zpevněný asfaltovým krytem.



### 3.2. Obsah

1. Pozemek parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace
2. Pozemek parc.č.497/21 - orná půda
3. Pozemek parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace



## 4. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemek parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace

Část pozemku vymezená ulicí Pod Vysokou je zpevněná šterkem, část pozemku vymezená ulicí Duhová je nezpevněná. Zvýšení ceny z titulu části zpevnění je provedeno ve znaku P4.



#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

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

$$\begin{aligned}
 & \text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \\
 & \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,246}
 \end{aligned}$$

## Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 641,-	0,246	1,000	403,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	343/73	429	403,69	173 183,01
Ostatní stavební pozemek - celkem			429		<b>173 183,01</b>

**Pozemek parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace - zjištěná cena celkem = 173 183,01 Kč**

## 2. Pozemek parc.č.497/21 - orná půda

Pozemek je dle Změny č.5 územního plánu obce zařazen pro dopravu.

Snížení ceny s ohledem na tvar pozemku, bez možnosti komerčního využití.



### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
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

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>					
§ 4 odst. 3	1 641,-	0,240	1,000	393,84	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	497/21	1 629	393,84	641 565,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 629		<b>641 565,36</b>
<b>Pozemek parc.č.497/21 - orná půda - zjištěná cena celkem</b>				<b>=</b>	<b>641 565,36 Kč</b>

### 3. Pozemek parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace



#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
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

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255}$$

## Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	1 641,-	0,255	1,000	418,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	697/21	12	418,46	5 021,52
Ostatní stavební pozemek - celkem			12		<b>5 021,52</b>

**Pozemek parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace - zjištěná cena celkem = 5 021,52 Kč**

**4.2. Výsledky analýzy dat**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Pozemek parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace | 173 183,- Kč |
| 2. Pozemek parc.č.497/21 - orná půda                         | 641 565,- Kč |
| 3. Pozemek parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace | 5 022,- Kč   |


**Výsledná cena - celkem: 819 770,- Kč**


slovy: Osmsetdevatenácttisícšedemsetšedesát Kč


### 4.3. Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci – pozemků

Obvyklá cena pozemků ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace v katastrálním území Dolní Jirčany, obec Psáry je určena statistickým vyhodnocením transakčních cen pozemků srovnatelných svým charakterem, výměrou v dané lokalitě, se zohledněním indexu vývoje cen dle ČSÚ. Toto srovnání se provádí na základě průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením cenových údajů katastru nemovitostí, údajů denního i odborného tisku.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Pozemky LV č.2960</b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice Polní, Na Lukách, V Domkách, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva uzavřená dne 15.12.2022 mezi Obcí Psáry a společností Cash office s.r.o., právní účinky zápisu ke dni 19.12.2023. Zápis proveden dne 10.1.2023.			
	V-13933/2022-210			
	kat.území	parc. č.	druh pozemku	výměra
	Dolní Jirčany	465 / 324	ostatní plocha ostatní komunikace	686
		465 / 325	ostatní plocha ostatní komunikace	303
		465 / 326	ostatní plocha ostatní komunikace	104
		465 / 399	ostatní plocha ostatní komunikace	1 206
		465 / 411	ostatní plocha ostatní komunikace	142
		465 / 413	orná půda	74
		465 / 429	orná půda	412
		465 / 482	ostatní plocha ostatní komunikace	374
	LV č.2960	465 / 484	ostatní plocha ostatní komunikace	744
	Celkem výměra			4 045
<b>Pozemky celkem:</b>	4 045,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Lokalita				1,00
K3 Velikost				1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>				1,00
				
	Zdroj: V-13933/2022			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
900 000	4 045	222	1,00	<b>222</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek parc.č.75/18, LV č.2528</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry			
<b>Popis:</b>	Smlouva kupní ze dne 10.11.2020, právní účinky zápisu ke dni 11.11.2020. Zápis proveden dne 15.12.2020. pozemek parc.č.75/18 - orná půda o výměře 516 m <sup>2</sup>			
<b>Pozemek:</b>	516,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>		1,07		
				
				Zdroj: V-12829/2020-210
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
75 700	516	147	1,07	<b>157</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek parc.č.816/5, LV č.10001</b>			
<b>Lokalita:</b>	ulice V Lázních, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice			
<b>Popis:</b>	Smlouva kupní 21/307 ze dne 22.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 27.12.2021. Zápis proveden dne 18.1.2022. pozemek parc.č.816/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 60 m <sup>2</sup> pozemek parc.č.660/589 - orná půda o výměře 828 m <sup>2</sup>			
<b>Pozemky celkem:</b>	888,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		0,95		
K3 Velikost		1,00		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>		1,05		
				
				Zdroj: V-18135/2021-210
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
173 160	888	195	1,00	<b>195</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek parc.č.1605/17, LV č.606</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice			
<b>Popis:</b>	Smlouva kupní S-1360/MJT/2019 ze dne 29.1.2020, právní účinky zápisu ke dni 12.2.2020. Zápis proveden dne 14.4.2020. pozemek parc.č.1605/17 - orná půda o výměře 2.417 m <sup>2</sup>			
<b>Pozemek:</b>	2 417,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - silnice II. tř.101	0,90
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>	1,10



Zdroj: V-1527/2020-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 230 252	2 417	1 336	0,94	<b>1 256</b>

**Název: Pozemek parc.č.1603/5, 1603/13, LV č.606****Lokalita:** k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní S-1185/00066001/2021 ze dne 21.5.2021,  
právní účinky zápisu ke dni 28.6.2021.  
Zápis proveden dne 28.7.2021.pozemek parc.č.1603/5 - orná půda o výměře 308 m<sup>2</sup>pozemek parc.č.1603/13 - orná půda o výměře 119 m<sup>2</sup>**Pozemky celkem:** 427,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - silnice II. tř.101	0,90
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>	1,03



Zdroj: V-9110/2021-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
567 056	427	1 328	0,88	<b>1 169</b>

**Název: Pozemky parc.č.143/999, parc.č.1551, LV č.10001****Lokalita:** ulice Průběžná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 21/306 ze dne 17.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 30.12.2021.  
Zápis proveden dne 22.1.2022.pozemek parc.č.143/999 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 130 m<sup>2</sup>pozemek parc.č.1551 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 300 m<sup>2</sup>**Pozemky celkem:** 430,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>	1,05



Zdroj: V-18246/2021-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
86 000	430	200	1,00	<b>200</b>

**Název: Pozemky parc.č.202, 606, 660/19, 660/590, LV č.10001****Lokalita:** ulice Lázeňská, Návětrná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 21/315 ze dne 17.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 12.1.2022.  
Zápis proveden dne 3.2.2022.pozemek parc.č.202 - orná půda o výměře 61 m<sup>2</sup>pozemek parc.č.606 - orná půda o výměře 278 m<sup>2</sup>pozemek parc.č.660/19 - orná půda o výměře 433 m<sup>2</sup>pozemek parc.č.660/590 - orná půda o výměře 216 m<sup>2</sup>**Pozemky celkem:** 988,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>	1,05



Zdroj: V-398/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
185 402	988	188	1,00	<b>188</b>

**Název: Pozemek parc.č.778/1, LV č.10001****Lokalita:** ulice Průběžná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 22/215 ze dne 15.6.2022, právní účinky zápisu ke dni 24.6.2022.  
Zápis proveden dne 22.7.2022.pozemek parc.č.778/1- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 113 m<sup>2</sup>**Pozemek:** 113,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>	1,03



Zdroj: V-7559/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
22 600	113	200	0,98	<b>196</b>

**Název: Pozemek parc.č.778/24, LV č.10001****Lokalita:** ulice Průběžná, k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 20/103 ze dne 12.2.2020, právní účinky zápisu ke dni 5.3.2020. Zápis proveden dne 27.3.2020.**pozemek parc.č.778/24- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 471 m<sup>2</sup>****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ <sub>2023</sub>	1,10



Zdroj: V-2584/2020-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
94 200	471	200	1,05	<b>210</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	157 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	421 Kč/m <sup>2</sup>
Medián	200 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 256 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**Průměrná jednotková cena **420 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient využití	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	343/73	429	420,00	0,95	171 171
orná půda	497/21	1 629	420,00	0,90	615 762
ostatní plocha - ostatní komunikace	697/21	12	420,00	1,00	5 040
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 070</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>791 973</b>

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci

- pozemku parc.č.343/73 - ostatní plocha ostatní komunikace,
- pozemku parc.č.497/21 - orná půda,
- pozemku parc.č.697/21 - ostatní plocha ostatní komunikace

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na listu vlastnictví č. 802, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry, podle stavu ke dni 5.4.2023.

### 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. a č.337/2022 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.

Nemovitá věc – popsaná v ocenění **je oceňována částkou :**

<b>790 000,- Kč</b>
---------------------

slovy: sedmsetdevadesáttisíc Kč

**Znalecký posudek je bez příloh.**

### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 33/2023.

## 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 017414/2023.

V Praze 19.4.2023



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