

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2136 - 76/2019

O obvyklé ceně pozemků p.č. 1079/8, p.č. 1079/10, p.č. 1079/11, p.č. 1079/12 a p.č. 1079/133, které jsou evidovány na LV č. 10001, v k.ú. Psáry, obec Psáry, okr. Praha - západ.

Objednavatel znaleckého posudku: Obecní úřad Psáry,
IČ: 00241580
Pražská 137
252 44 Psáry

Účel znaleckého posudku:

O obvyklé ceně pozemků p.č. 1079/8, p.č. 1079/10, p.č. 1079/11, p.č. 1079/12 a p.č. 1079/133, které jsou evidovány na LV č. 10001, v k.ú. Psáry, obec Psáry, okr. Praha – západ, za účelem jejich budoucího převodu .

Podle stavu ke dni 25.06.2019 znalecký posudek vypracovala:

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

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 7 listů příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 25.06.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 1079/8, p.č. 1079/10 - 13
Adresa předmětu ocenění: ul. Pod Vápenkou
252 44 Psáry
LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Psáry
Katastrální území: Psáry
Počet obyvatel: 3 917

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 317,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
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 a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 708,00 Kč/m²**

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.05.2019 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informativní výpisy stažené z internetu, LV č. 10001 na oceňované pozemky, k.ú. Psáry, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 24.06.2019
- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, měř.: 1:1000, k.ú. Psáry, obec Psáry, okr. Praha - západ
- Objednávka znaleckého posudku ze dne 15.05.2019, vypracována Tomášem Hejzlarem
- Informace o územním plánu sdělené OÚ Psáry
- Informace a skutečnosti, zjištěné při místním terénním šetření
- Fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou pozemky evidovány na LV č. 10001, v k.ú. Psáry, obec Psáry, okr. Praha - západ, ve vlastnictví OBCE PSÁRY, IČ: 00241580, se sídlem Pražská

137, Dolní Jirčany, 254 22 Psáry.

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňované, navzájem sousedící, svažité pozemky k východu, pásovitého půdorysného tvaru p.č. 1079/8, p.č. 1079/10, p.č. 1079/11, p.č. 1079/12 a p.č. 1079/13 o celkové plošné výměře 427 m² se nacházejí východně od ulice Pod Vápenkou a západně od ulice Nad Soutokem, v těsném sousedství několika rodinných domů, v jihovýchodní okrajové části obce Psáry. Všechny pozemky, dle územního plánu obce Psáry, leží v zóně B4S = bydlení městského typu nízkopodlažní a v KN jsou evidovány jako ostatní plocha, ostatní komunikace, ale k tomuto účelu nejsou využívány. 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.

6. Obsah znaleckého posudku

I. Zjištěná cena - vyhláška 457/2017 Sb.

1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/8
2. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/10
3. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/11
4. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/12
5. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/13

II. Porovnávací metoda

1. Pozemek Psáry – Dolní Jirčany, ul. Lipová
2. Pozemek Psáry – Dolní Jirčany
3. Pozemek Psáry – Dolní Jirčany, ul. U Studny
4. Pozemek Psáry, ul. Ve Stráži

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Zjištěná cena - vyhláška 457/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/8

Svažitý pozemek k východu, nepravidelného půdorysného tvaru p.č. 1079/8 o celkové plošné výměře 53 m² se nachází při severozápadním rohu rodinného domu č.p. 284, který je vystavěn v ulici Nad Soutokem. Pozemek je přístupný ze západu z ulice Pod Vápenkou přes pozemek jiného vlastníka. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B4S = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1, jako pozemek stavební.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

č.

P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než

III

0,04

nabídka

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemky jiných vlastníků	I	-0,05
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

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: 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,940 * 0,970 = \mathbf{0,903}$$

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	1 708,-	0,903		1 542,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, ostatní komunikace	1079/8	53	1 542,32	81 742,96
Stavební pozemek - celkem			53		81 742,96

Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/8 - zjištěná cena celkem = 81 742,96 Kč

2. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/10

Svažité pozemek k východu, téměř čtyřúhelníkového půdorysného tvaru p.č. 1079/10 o celkové plošné výměře 82 m² se nachází při jihozápadním rohu rodinného domu č.p. 284, který je vystavěn v ulici Nad Soutokem. Pozemek je přístupný ze západu z ulice Pod Vápenkou přes pozemek jiného vlastníka. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B4S = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1, jako pozemek stavební.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemky jiných vlastníků	I	-0,05
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

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: 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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 nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,940 * 0,970 = \mathbf{0,903}$$

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		1 708,-	0,903		1 542,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, ostatní komunikace	1079/10	82	1 542,32	126 470,24
Stavební pozemek - celkem			82	126 470,24	
Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/10 - zjištěná cena celkem				=	126 470,24 Kč

3. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/11

Svažitý pozemek k východu, téměř čtyřúhelníkového půdorysného tvaru p.č. 1079/11 o celkové plošné výměře 84 m² se nachází při severozápadní hranici rohu rodinného domu č.p. 285, který je vystavěn v ulici Nad Soutokem. Pozemek je přístupný ze západu z ulice Pod Vápenkou přes pozemek jiného vlastníka. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B4S = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1, jako pozemek stavební.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemky jiných vlastníků	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

5

Index trhu
$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

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: 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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 nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,940 * 0,970 = \mathbf{0,903}$$

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		1 708,-	0,903		1 542,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, ostatní komunikace	1079/11	84	1 542,32	129 554,88

Stavební pozemek - celkem	84	129 554,88
Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/11 - zjištěná cena celkem	=	129 554,88 Kč

4. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/12

Svažitý pozemek k východu, obdélníkového půdorysného tvaru p.č. 1079/12 o celkové plošné výměře 91 m² se nachází při jihozápadní hranici rohu rodinného domu č.p. 285, který je vystavěn v ulici Nad Soutokem. Pozemek je přístupný ze západu z ulice Pod Vápenkou přes pozemek jiného vlastníka. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B4S = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1, jako pozemek stavební.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemky jiných vlastníků	I	-0,05
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

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:	I	0,04

Rezidenční zástavba

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,940 * 0,970 = \mathbf{0,903}$$

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	1 708,-	0,903		1 542,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, ostatní komunikace	1079/12	91	1 542,32	140 351,12
Stavební pozemek - celkem			91		140 351,12

Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/12 - zjištěná cena celkem = 140 351,12 Kč

5. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/13

Svažitý pozemek k východu, obdélníkového půdorysného tvaru p.č. 1079/13 o celkové plošné výměře 117 m² se nachází při západní hranici rodinného domu č.p. 286, který je vystavěn v ulici Nad Soutokem. Pozemek je přístupný ze západu z ulice Pod Vápenkou přes pozemek jiného vlastníka. Dle územního plánu obce Psáry se pozemek nachází v zóně B4S = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1, jako pozemek stavební.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemky jiných vlastníků	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku

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: 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,940 * 0,970 = \mathbf{0,903}$$

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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

		[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek			
§ 4 odst. 1		1 708,-	0,903
			1 542,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
			Jedn. cena [Kč/m ²]
			Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, ostatní komunikace	1079/13	117
			1 542,32
			180 451,44
Stavební pozemek - celkem			117
			180 451,44

Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/13 - zjištěná cena celkem = 180 451,44 Kč

rekapitulace :

1. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/8	81 743,- Kč
2. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/10	126 470,20 Kč
3. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/11	129 554,90 Kč
4. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/12	140 351,10 Kč
5. Ostatní plocha, ostatní komunikace p.č. 1079/13	180 451,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 658 570,- Kč

II. Porovnávací metoda – pozemky k obytné zástavbě

V rámci porovnávací metody jsou srovnávány pozemky k budoucí zástavbě objekty pro bydlení přímo v Psárech, resp. v Dolních Jirčanech, kde byl nalezen dostatečný počet pozemků k zástavbě rodinnými domy k realizaci. Pozemky se liší převážně rozlohou (oceňované pozemky jsou o výrazně menší plošné výměře, než standardní stavební pozemky určené k zástavbě RD i nevhodného půdorysného tvaru a bez přístupu z veřejné komunikace), částečně vybaveností (některé pozemky disponují studnou, či přípojkami). Z výše uvedeného důvodu jsou porovnávané pozemky upraveny několika koeficienty tak, aby se v maximu kritérií shodovaly s pozemkem oceňovaným, resp. jeho částí.

1.) Pozemek Psáry – Dolní Jirčany, ul. Lipová

Prodej pozemku v ulici Lipové k zástavbě rodinným domem. Jedná se o rovinný pozemek o celkové plošné výměře 1 321 m², v okolí se nachází obytná zástavba. Na pozemku je studna, voda, plynovod a el. je na hranici pozemku.

Plošná výměra : 1 321 m²
Cena: 3 399,- Kč/m²

2.) Pozemek Psáry – Dolní Jirčany, ul. Na Vyhlídce

Prodej rohového, mírně svažitého pozemku o výměře 1 168 m² v Dolních Jirčanech s krásným volným výhledem do okolí. Elektřina je přivedena přímo na pozemek, připojení na kanalizaci a vodovod bude řešena v roce 2021 za cca 200 000,- Kč.

Plošná výměra : 1 168 m²

Cena:

3 900,- Kč/m²

3.) Pozemek Psáry – Dolní Jirčany, ul. U Studny

Prodej stavebního pozemku pro stavbu nízkopodlažního RD na atraktivním místě. K pozemku je vybudována zpevněná příjezdová komunikace, pozemek je mírně svažité. K pozemku je přivedena elektřina, možnost napojení na vodovod a kanalizaci bude v roce 2021. Okolní domy toto řeší vrtem a vlastní ČOV.

Plošná výměra :

1 176 m²

Cena:

3 903,- Kč/m²

4.) Pozemek Psáry, ul. Ve Stráži

Prodej lukrativního stavebního pozemku o rozloze 1 387 m² v obci Psáry obdélníkového půdorysného tvaru, dle ÚP k výstavbě RD v zástavbě rodinných domů nedaleko lesa. Občanská vybavenost, dostupnost zastávky cca 2 min chůze. Všechny IS jsou na hranici pozemku.

Plošná výměra :

1 387 m²

Cena:

2 596,- Kč/m²

Tabulka srovnávaných pozemků :

Srov. pozemek	Plocha :	Cena (Kč/m ²) :	Koeficienty :	Cena (Kč/m ²) :
Dolní Jirčany, ul. Lipová	1 321 m ²	3 399,-	0,95*1,07*1,05*0,99* 0,85*1,05*0,60	1 923,-
Dolní Jirčany	1 168 m ²	3 900,-	0,95*1,20*1,05*0,99* 0,85*1,03*0,60	2 428,-
Dolní Jirčany ul. U Studny	1 176 m ²	3 903,-	0,95*1,20*1,05*1,00* 0,85*1,03*0,60	2 454,-
Psáry ul. Ve Stráži	1 387 m ²	2 596,-	0,95*1,00*1,00*1,00* 1,00*1,05*0,60	1 554,-
Průměr :				2 090,-

koeficient k1 = koeficient navýšení nabídkových cen RK o svoji provizi

koeficient k2 = koeficient možnosti napojení na IS

koeficient k3 = koeficient lokality

koeficient k4 = koeficient „vybavenosti pozemku“ (přípojky..)

koeficient k5 = koeficient přístupu na pozemek

koeficient k6 = koeficient rozlohy pozemku

koeficient k7 = koeficient využitelnosti pozemku z hlediska zástavby

Cena pozemku (dle ÚP k obytné zástavbě) stanovená porovnávací metodou ocenění :

427 * 2 090 = 892 430,- Kč = **892 500,- Kč**

2 090,- Kč – cena m² pozemku stanovená porovnávací metodou ocenění (viz. tabulka)

427 – plošná výměra oceňovaných pozemků

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Zjištěná cena: 658 570,- Kč

Porovnávací hodnota : 892 430,- Kč

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

- I. Ze zjištěné ceny pozemků dle vyhlášky č. 457/2017, Sb.
- II. Z hodnoty stanovené porovnávací metodou

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. Na území obce Psáry, resp. Dolních Jirčan, byl na realitních serverech v nabídkách realitních kanceláří dohledán dostatečný počet pozemků k budoucí zástavbě pro rodinné bydlení, které byly upraveny několika koeficienty tak, aby se v maximu kritérií shodovaly s pozemky oceňovanými s přihlédnutím ke skutečnosti, že oceňované pozemky jsou sice „stavební“, ale z hlediska jejich tvaru a polohy je zastavět nelze, jediné v případě jejich propojení s některými ze „sousedních“ pozemků.

Obvyklá cena pozemku byla stanovena ze dvou metod výpočtu – a to ze zjištěné ceny a z hodnoty vyčíslené porovnávací metodou. Výsledky jednotlivých metod se poměrně liší. Za obvyklou cenu pozemků považuji výsledek, který byl stanoven porovnávací metodou ocenění z důvodu, že byl nalezen v nabídkách realitních kanceláří dostatečný počet stavebních pozemků k realizaci. Zjištěná cena se jeví jako velmi podhodnocená z důvodu špatně nastavené základní ceny stavebních pozemků.

**Obvyklá cena pozemků
p.č. 1079/8, p.č. 1079/10,
p.č. 1079/11, p.č. 1079/12
a p.č. 1079/13 činí:

892 500,- Kč**

slovy: osmsetdevadesátdvatisícepětsetkorunčeských

V Praze, dne 25.06.2019

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. 2136 - 76/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 76/2019.