

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046745/1/2024

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.642/1 – lesní pozemek
zapsaného na listu vlastnictví č.2310
u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ,
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: 5647-67/2024

Zadavatel Obec Psáry
Pražská 137
252 44 Psáry
IČ: 00241580

Počet stran: 15, z toho 3 strany přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.6.2024

Vyhotoveno: V Praze 24.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

pozemku parc.č.642/1 – lesní pozemek – části o výměře 33 m², zapsaného na listu vlastnictví č.2310 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, pro katastrální území Dolní Jirčany, obec Psáry.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci - části pozemků pro jednání o smluvním převodu.

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 046745/2024,
- ✓ Informace o pozemku parc.č.642/1 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 /kupní smlouvy/ k prodaným nemovitým věcem, v lokalitě oceňované nemovité věci zjištěné dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- ✓ Cenové údaje k prodaným nemovitým věcem, v lokalitě oceňované nemovité věci zjištěné z databázi 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

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 přikládaná 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 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.

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 povolení 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.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č.642/1 - lesní pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Na Stráni, Dolní Jirčany, 252 44 Psáry
LV:	2310
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Psáry
Katastrální území:	Dolní Jirčany
Počet obyvatel:	4 175

Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace o pozemku parc.č.642/1 k.ú. Dolní Jirčany, LV č.2310 vyhotovené dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, je vlastnické právo vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
Arcibiskupství pražské, Hradčanské náměstí 56/16, Hradčany, 11800 Praha 1	

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

Jedná se o lesní pozemek parc.č.642/1 – část o výměře 33 m² , situovaný při ulici Na Stráni, z části užívaný jako komunikace.



4. POSUDEK

Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci

Obvyklá cena lesního pozemku parc.č.642/1 – části o výměře 33 m² 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: Lesní pozemek parc.č.791/2, LV č.1279
Lokalita: k.ú. a obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní ze dne 18.2.2022, právní účinky zápisu ke dni 23.2.2022.
 Zápis proveden dne 17.3.2022.
 lesní pozemek parc.č. 791/2 o výměře 3422 m²

Oddělení: 15	Plocha: 100.59	LHC: 110802	Platnost: 01.01.2022-31.12.2031		Majitel:																		
Dílec: C	Plocha: 13.83	Název: LHO ČERNOŠICE, z. o. JÍLOVÉ	LS(LZ): JÍLOVÉ																				
Porost: c	Plocha: 0.34	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10	Pásmo ohrožení: D																		
Popis porostu: p. č. 791/2; střední V svah; Přírodní park "Střed Čech".																							
Porok.: 16/1	Plocha: 0.32	LT: 3K1	Lesní úfad:	Kód k.ú.: 736422	Název k.ú.: Psáry																		
Popis porostní skupiny: (3D9); smýtit horní etáž; spodní etáž: 9-22let. + HB; misty přistíněné; škody suchem 2018.																							
Etáž: 16	Parc. plocha etáže: 0.06	Skut. plocha etáže: 0.32	Kód majetku: 2097	Model. těž. %: 100	Obmýtl/obnovní doba: 100/40																		
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesavky	Zalesnění				
431	157	2	SM	50	35	26	1.00	24	5	C			0	51	16								
			HB	30	30	19	0.61	18	5	C			0	15	4								
			DB	10	42	23	1.34	22	5	C			0	7	2								
			MD	10	44	29	1.45	28	1	C			0	11	4								
Celkem:				100										84	26	0	0.00	0	0.32	26	0	0.00	
Etáž: 1	Parc. plocha etáže: 0.26	Skut. plocha etáže: 0.32	Kód majetku: 2097	Model. těž. %: 0	Obmýtl/obnovní doba: 100/40	% MZD: 35																	
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem st. kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Profesavky	Zalesnění				
431	10	8	SM	100	0	3	0.00	30	2				0	0	0								
Celkem:				100										0	0	0	0.00	0	0.00	0	1	1	0.26

Pozemek: 3 422,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,06



Zdroj: V-2206/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
100 000	3 422	29	1,06	31,00

Název: Lesní pozemek parc.č.764/1, LV č.2211
Lokalita: k.ú. a obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní č.34915 ze dne 7.2.2022, právní účinky zápisu ke dni 18.2.2022.
 Zápis proveden dne 15.3.2022.
 lesní pozemek parc.č. 764/1 o výměře 15196 m²

Oddělení: 15	Plocha: 100.59	LHC: 110802	Platnost: 01.01.2022-31.12.2031	Majitel:																			
Díllec: B	Plocha: 13.38	Název: LHO ČERNOŠICE, z. o. JILOVÉ	LS(LZ): JILOVÉ																				
Porost: c	Plocha: 1.17	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 10 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 1																			
Popis porostu: p. č. 746/1; střední Z a V svah; Přírodní park "Střed Čech".																							
Porok: 1	Plocha: 0.54	LT: 3K2	Lesní úřad: Kód k.ú.: 736422	Název k.ú.: Psáry																			
Popis porostní skupiny: +BO,DBZ; předrosty SM,DBZ; výstavky DBZ.																							
Etáž: 1	Parc. plocha etáže: 0.54	Skut. plocha etáže: 0.54	Kód majetku: 956	Model. těž. %: 0																			
Obmýtl/obnovní doba: 100/40 % MZD:																							
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střípkemene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nat. nas.	Plocha (ha)	Objem (m ³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m ³)	Projezdky nat. nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha	
431	9	10	SM	60	0	2	0.00	28	3			0	0	0			0	0					Celkem:
			BR	15	0	3	0.00	22	2			0	0	0			0	0					
			LP	15	0	2	0.00	26	3			0	0	0			0	0					
			HB	5	0	2	0.00	18	6			0	0	0			0	0					
			JR	5	0	3	0.00	22	2			0	0	0			0	0					
			Celkem:	100								0	0	0	0	0.00	0	0.00	0	1	1	0.54	

Pozemek: 15 196,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,06



Zdroj: V-2032/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
455 880	15 196	30	1,06	32,00

Název: Lesní pozemek parc.č.906/2, LV č.2046
Lokalita: k.ú. a obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní ze dne 17.5.2023, právní účinky zápisu ke dni 31.5.2023.
 Zápis proveden dne 21.6.2023.
 lesní pozemek parc.č.906/2 o výměře 2630 m²

Pozemek: 2 630,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,03



Zdroj: V-4857/2023-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
80 000	2 630	30	1,03	31,00

Název: Lesní pozemek parc.č.984, LV č.548
Lokalita: k.ú. a obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní ze dne 11.11.2020, právní účinky zápisu ke dni 7.12.2020.
 Zápis proveden dne 5.1.2021.

lesní pozemek parc.č.984/2 o výměře 5896 m²

Oddělení:	15	Plocha:	100.59	LHC:	110802	Platnost:	01.01.2022-31.12.2031	Majitel:																							
Dílce:	M	Plocha:	7.67	Název:	LHO ČERNOŠICE, z. o. JILOVÉ	LS(LZ):	JILOVÉ																								
Porost:	g	Plocha:	0.59	Kategorie/překryv:	10	Zvl.st.:		LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:		Úsek:	1																		
Popis porostu: p. č. 984; mírný až střední S svah; chata v porostu.																															
Porok:	12	Plocha:	0.17	LT:	3K1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	736422	Název k.ú.:	Psáry																				
Popis porostní skupiny: + BK,HB; podrost SM,KR-liska,BK.																															
Etáž:	12	Parc. plocha etáže:	0.17	Skut. plocha etáže:	0.17	Kód majetku:	1492	Model. tž. %:	100	Obmýtlí/obnovní doba:	100/40	% MZD:	35																		
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střížkmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění													
431	113	5	SM	100	39	31	1.49	30	2	C		0	329	55		0	0														
Celkem:														100																	

Pozemek: 5 896,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,12



Zdroj: V-13977/2020-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
650 000	5 896	110	1,12	123,00

Název: Lesní pozemky parc.č.842, 843, 844, 966/1 a parc.č.1005, LV č.292
Lokalita: k.ú. a obec Psáry, okres Praha-západ
Popis: Smlouva kupní č.31122308 ze dne 1.2.2024, právní účinky zápisu ke dni 5.2.2024.
 Zápis proveden dne 27.2.2024.

lesní pozemek parc.č. 842 o výměře 5075 m²
 lesní pozemek parc.č. 843 o výměře 2180 m²
 lesní pozemek parc.č. 844 o výměře 8263 m²
 lesní pozemek parc.č. 966/1 o výměře 5157 m²
 lesní pozemek parc.č. 1005 o výměře 2198 m²

Pozemky celkem: 22 873,00 m²


Použité koeficienty:

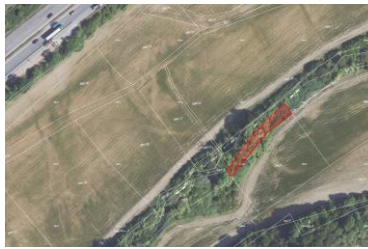
K1 Redukce pramene ceny - inzerce	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,00



Zdroj: V-1171/2024-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
1 509 618	22 873	66	1,00	66,00

Název:	Lesní pozemky parc.č.828/3, 851, 852, 853, LV č.102			
Lokalita:	k.ú. a obec Psáry, okres Praha-západ			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 29.1.2021, právní účinky zápisu ke dni 5.2.2021. Zápis proveden dne 26.2.2021. lesní pozemek parc.č. 828/3 o výměře 7952 m ² lesní pozemek parc.č. 851 o výměře 478 m ² lesní pozemek parc.č. 852 o výměře 1561 m ² lesní pozemek parc.č. 853 o výměře 8668 m ²			
Pozemky celkem:	18 659,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce				1,00
K2 Lokalita				1,00
K3 Velikost				1,00
K4 Tvar pozemku				1,00
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄				1,12
				
				Zdroj: V-1633/2021-210
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
367 000	18 659	20	1,12	22,00

Název:	Lesní pozemek parc.č.763/3, LV č.284			
Lokalita:	Nučice, okres Praha-západ			
Popis:	Lesní pozemek parc.č. 763/3 o celkové výměře 507 m ² . LV č.284			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce				0,90
K2 Lokalita				1,00
K3 Velikost				1,00
K4 Tvar pozemku				1,00
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
30 420	507	60	0,90	54,00

Název:	Lesní pozemek parc.č.388/1, LV č.821			
Lokalita:	Drahelčice, okres Praha-západ			
Popis:	lesní pozemek parc.č.388/1 o celkové výměře 4 427 m ² . LV č.821			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00

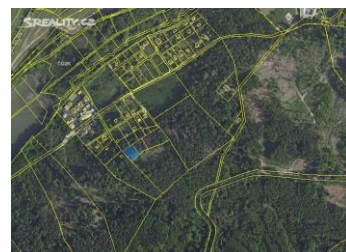


Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
332 025	4 427	75	0,90	68,00

Název: Lesní pozemek parc.č.343/7, LV č. 381**Lokalita:** Libeň, okres Praha-západ**Popis:** lesní pozemek parc.č.343/7 o celkové výměře 912 m².**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
150 480	912	165	0,90	149,00

Název: Lesní pozemek parc.č.501/5, LV č.347**Lokalita:** Okrouhlo, okres Praha-západ**Popis:** lesní pozemek v katastrálním území Okrouhlo, v okrese Praha-západ, LV 347, pozemek parc.č. 501/5 - o výměře 2628 m² podíl 1/4 odpovídá výměře 657 m².**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
87 289	657	133	0,90	120,00

Minimální jednotková porovnávací cena	22 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	149 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	70 Kč/m²
Výměra části lesního pozemku parc.č.642/1	33 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 310 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.642/1 – lesní pozemek – části o výměře 33 m², zapsaného na listu vlastnictví č.2310 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, pro katastrální 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.

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

Nemovitá věc – lesní pozemek parc.č.642/1 - část o výměře 33 m² popsaná v ocenění

je oceňována částkou :

2 300,- Kč

slovy: dvatisícetřista Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 67/2024.

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 046745/1/2024.

V Praze 24.6.2024




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

Příloha - geometrický plán – zaměření polohopisu

