

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2129-02/2016

**o ceně přeplocené a posunuté hranice části pozemků parc.č. 633/1 a 631/35 v katastrálním území Psáry, obec Psáry, okres Praha - západ.,**

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Obec Psáry  
Pražská 137  
252 44 Psáry

**Účel znaleckého posudku:**

ocenění majetku obce

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 6.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Pleyer  
U Čihadel 196/9  
143 00 Praha 4 - Točná

Počet stran: 5 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.1.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Část pozemků parc.č. 633/1 a 631/35  
Adresa předmětu ocenění: Na Kopečku  
252 44 Psáry  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-západ  
Obec: Psáry  
Katastrální území: Psáry  
Počet obyvatel: 3 656  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 710,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

#### Název koeficientu

	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
01. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
03. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
06. 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 842,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.1.2016.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kontrola hranic pozemků k.ú. Psáry, p.č. 633/2 a 631/27,
- prohlídka na místě samém

## 4. Dokumentace a skutečnost

Kontrolou hranic pozemků parc.č. 633/2 a 631/27 byl zjištěn nesoulad se snímkem katastrální mapy.

## 5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je část přeplocení a posunu hranice pozemku parc.č. 633/1 o výměře 335 m<sup>2</sup> a přeplocená část pozemku parc.č. 631/35 o výměře 5 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou situovány při ulici Na Kopečku, v obci Psáry.

## 6. Obsah znaleckého posudku

### 1. Ocenění pozemků

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,080$$

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1. Pozemky

Jedná se o pozemky jejichž části nejsou užívány po geometrickém zaměření v souladu se snímek mapy katastrální. Pozemky jsou nezastavěné s možností napojení na veřejné sítě, určené geometričním plánem obce k zastavění bytovými domy.

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,080$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080$$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	1 842,-	1,080		1 989,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ostatní plocha	633/1	335,00	1 989,36	666 435,60
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ostatní plocha	631/35	5,00	1 989,36	9 946,80
Stavební pozemky - celkem			340,00	m <sup>2</sup>	<b>676 382,40</b>

Pozemky - zjištěná cena = **676 382,40 Kč**

### C. REKAPITULACE

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **676 382,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **676 380,- Kč**

slovy: Šestsetšedesátšesttisícčtristaosmdesát Kč

V Praze 14.1.2016

Ing. Jiří Pleyer  
U Čihadel 196/9  
143 00 Praha 4 - Točná



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.2.

### D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 13.5.1987 č.j. Spr. 963/87 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí a obor STAVEBNICTVÍ - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2129-02/2016 znaleckého deníku.

Ing. JIŘÍ PLEYER  
znalec v oboru  
EKONOMIKA A STAVEBNICTVÍ  
odhady nemovitostí  
143 00 Praha 12-Točná, U Čihadel 196/9