**ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2235 - 20/2020**

O zjištěné ceně části pozemku „b” odděleného z pozemku p.č. st. 18/1 a části pozemku p.č. „a” odděleného pozemku p.č. 736, které jsou vyznačeny v Geometrickém plánu pro změnu hranic pozemků, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2022 - 04446/2019, vypracovaného Lubošem Jordánem, ze dne 14.12.2019. Pozemky p.č. st. 18/1 a p.č. 736 jsou evidovány na LV č. 2905, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Obec Psáry

IČ: 00241580

Pražská 137

252 44 Psáry

**Účel znaleckého posudku:**

O zjištěné ceně části pozemku „b” odděleného z pozemku p.č. st. 18/1 a části pozemku p.č. „a” odděleného pozemku p.č. 736, které jsou vyznačeny v Geometrickém plánu pro změnu hranic pozemků, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2022 - 04446/2019, vypracovaného Lubošem Jordánem, ze dne 14.12.2019, za účelem jejich budoucí směny za jiné pozemky. Pozemky p.č. st. 18/1 a p.č. 736 jsou evidovány na LV č. 2905, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ.

**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., 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 21.03.2020 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Lucie Cihelková

Lamačova 914/35

152 00 Praha 5 – Hlubočepy

Tel.: 602 205 369

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 4 listy příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 21.03.2020

**A. NÁLEZ**

**1. Základní informace**

|  |  |
| --- | --- |
| Název předmětu ocenění: | Pozemky p.č. st. 18/1 a p.č. 736 |
| Adresa předmětu ocenění: | K Lůžku 14 |
|  | 252 44 Dolní Jirčany |
| LV: | 2905 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Praha-západ |
| Obec: | Psáry |
| Katastrální území: | Dolní Jirčany |
| Počet obyvatel: | 3 974 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 133,00 Kč/m2**

**Koeficienty obce**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Název koeficientu** | **č.** | **Pi** |
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | III | 1,02 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O1 \* O2 \* O3 \* O4 \* O5 \* O6 = **1 450,00 Kč/m2**

**2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.03.2020 za přítomnosti pana Tomáše Hejzlara a znalce.

**3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Informativní výpisy z KN stažené z internetu, LV č. 2905 - částečné, na pozemky p.č. st. 18/1 a p.č. 736, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ, ze dne 20.03.2020

- Informativní snímek z KN mapy stažený z internetu, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ, měř.: 1:1000

- Geometrický plán pro změnu hranic pozemků, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2022 - 04446/2019, vypracován Lubošem Jordánem, ze dne 14.12.2019

- Objednávka znaleckého posudku ze dne 26.02.2020, vypracována Tomášem Hejzlarem, zaslaná mailem

- Územní plán obce 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. 2905, v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okr. Praha - západ, ve vlastnictví Eliášové Ivany, bytem K Lůžku 14, 252 44 Psáry.

**5. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované, přes roh navzájem sousedící pozemky p.č. st. 18/1 část „b” a p.č. 736 část „a”, o celkové plošné výměře 37 m2, které jsou vyznačeny na Geometrickém plánu pro změnu hranic pozemků, průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků č. 2022 - 04446/2019, vypracovaného Lubošem Jordánem, ze dne 14.12.2019, leží při severovýchodním okraji budovy ZŠ a MŠ v Psárech, při ulici Hlavní, v centru Dolních Jirčan, které z jihu těsně sousedí s obcí Psáry. Oba oddělené pozemky se nacházejí ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 14 a jsou využívány jako zahrada. Obec Psáry se nachází v jižní části Středočeského kraje, v okrese Praha – západ, asi 7 km jižně od hranice hlavního města Prahy. Pozemky leží, dle územního plánu obce Psáry, v zóně B = bydlení. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**6. Obsah znaleckého posudku**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. st. 18/1 - část "b" |  |
| 2. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 736 - část "a" |  |

**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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. st. 18/1 - část "b"**

Rovinatý pozemek, téměř obdélníkového půdorysu, p.č. st. 18/1 část „b” o plošné výměře 21 m2, který je oddělen z jihozápadního okraje pozemku p.č. st. 18/1 na základě Geometrického plánu pro změnu hranic pozemku, těsně sousedí s budovou ZŠ a MŠ v Psárech. Pozemek, který je využíván jako zahrada, tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 14. Pozemek se, dle územního plánu obce Psáry, nachází v zóně B = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitými věcmi

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název znaku** | | | | **č.** | **Pi** |
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | | | | III | 0,05 |
| 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: Bez dalších vlivů | | | | II | 0,00 |
| 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 | **IT** = P6 \* P7 \* P8 \* P9 \* (1 + | S | Pi) = **1,050** | | |
|  |  | i = 1 |  | | |

Index polohy pozemku

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Název znaku** | **č.** | **Pi** |
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,01 |
| 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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 11 |  |
| Index polohy | **IP** = P1 \* (1 + | S | Pi) = **1,080** |
|  |  | i = 2 | |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Název znaku** | **č.** | **Pi** |
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,03 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 6 |  |
| Index omezujících vlivů | **IO** = 1 + | S | Pi = **0,970** |
|  |  | i = 1 | |

**Celkový index I** = IT \* IO \* IP = 1,050 \* 0,970 \* 1,080 = **1,100**

**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/m2] | Index | Koef. | Upr. cena  [Kč/m2] | |
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |  |
| § 4 odst. 1 | 1 450,- | 1,100 |  | 1 595,00 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra  [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha, jiná plocha | st. 18/1 | | 21 | 1 595,00 | | | 33 495,- |
| Stavební pozemek - celkem | | | 21 | |  | | | **33 495,-** |
| **Ostatní plocha, jiná plocha p.č. st. 18/1 - část "b" - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **33 495,- Kč** | |

**2. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 736 - část "a"**

Rovinatý pozemek čtvercového půdorysu, p.č. 736 část „a” o plošné výměře 16 m2, který je oddělen ze severozápadního okraje pozemku p.č. 736 na základě Geometrického plánu pro změnu hranic pozemku, těsně sousedí s budovou ZŠ a MŠ v Psárek. Pozemek, který je využíván jako zahrada, tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 14. Pozemek se, dle územního plánu obce Psáry, nachází v zóně B = bydlení městského typu nízkopodlažní. Pozemek oceňuji dle § 4, odst. 1. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitými věcmi

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název znaku** | | | | **č.** | **Pi** |
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | | | | III | 0,05 |
| 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: Bez dalších vlivů | | | | II | 0,00 |
| 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 | **IT** = P6 \* P7 \* P8 \* P9 \* (1 + | S | Pi) = **1,050** | | |
|  |  | i = 1 |  | | |

Index polohy pozemku

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Název znaku** | **č.** | **Pi** |
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,01 |
| 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 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 11 |  |
| Index polohy | **IP** = P1 \* (1 + | S | Pi) = **1,080** |
|  |  | i = 2 | |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Název znaku** | **č.** | **Pi** |
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,03 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 6 |  |
| Index omezujících vlivů | **IO** = 1 + | S | Pi = **0,970** |
|  |  | i = 1 | |

**Celkový index I** = IT \* IO \* IP = 1,050 \* 0,970 \* 1,080 = **1,100**

**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/m2] | Index | Koef. | Upr. cena  [Kč/m2] | |
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |  |
| § 4 odst. 1 | 1 450,- | 1,100 |  | 1 595,00 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | | Výměra  [m2] | Jedn. cena [Kč/m2] | | | Cena  [Kč] |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha, jiná plocha | 736 | | 16 | 1 595,00 | | | 25 520,- |
| Stavební pozemek - celkem | | | 16 | |  | | | **25 520,-** |
| **Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 736 - část "a" - zjištěná cena celkem** | | | | | | **=** | **25 520,- Kč** | |

**C. REKAPITULACE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. st. 18/1 - část "b" | | 33 495,- Kč |
| 2. Ostatní plocha, jiná plocha p.č. 736 - část "a" | | 25 520,- Kč |
| **Výsledná cena - celkem:** | **59 015,- Kč** | |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **59 020,- Kč** | |

slovy: Padesátdevěttisícdvacet Kč

V Praze, dne 21.03.2020

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. 2235 - 20/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20/2020.