

ZNALECKÝ POSUDEK č. 080399/2024

**O CENĚ ZJIŠTĚNÉ A CENĚ OBVYKLÉ POZEMKŮ
PARC. č. 22/9, PARC. č. 23/5, PARC. č. 519/2, PARC. č.
519/3, PARC. č. 520/3, PARC. č. 524/3, PARC. č. 524/5,
PARC. č. 558/53, PARC. č. 1089/25, PARC. č. 1089/26,
PARC. č. 1089/28, PARC. č. 1089/29, PARC. č. 1089/30,
PARC. č. 1089/31, PARC. č. 1109/2 (DLE GP) A PARC. č.
23/4, K.Ú. PSÁRY,
POZEMKU PARC. č. 646/7 (DLE GP), K.Ú. DOLNÍ JIRČANY,
OBEC PSÁRY**



ZADAVATEL/OBJEDNATEL:	LESY ČESKÉ REPUBLIKY S.P. PŘEMYSLOVA 1106/19 NOVÝ HRADEC KRÁLOVÉ 500 08 HRADEC KRÁLOVÉ IČO 42196451
ČÍSLO OBJEDNÁVKY ZADAVATELE:	OBJ-00246-2024-954
ZNALECKÝ ÚKOL:	STANOVENÍ CENY A HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU PRO POTŘEBY OBJEDNATELE
OBOR / ODVĚTVÍ	EKONOMIKA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A STAVEB
DATUM OCENĚNÍ:	4. ŘÍJNA 2024
POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):	EQUITA CONSULTING S.R.O. TRUHLÁŘSKÁ 3 110 00 PRAHA 1 IČO 25761421

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH
POSUDEK V JEDNOM VYHOTOVENÍ ULOŽEN V ARCHIVU ZNALCE

V PRAZE, DNE 19. LISTOPADU 2024

VYHOTOVENÍ č. PDF OPIS

1 OBSAH

1	OBSAH	2
	SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ	3
	SEZNAM OBRÁZKŮ	3
	SEZNAM TABULEK	3
2	ZADANÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
3	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	5
3.1	POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	5
3.1.1	<i>Zásady při výběru zdrojů dat</i>	5
3.1.2	<i>Použité informační zdroje a jejich věrohodnost</i>	5
3.2	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	5
3.2.1	<i>Podklady předané Objednatelem</i>	5
3.2.2	<i>Podklady zajištěné Znalcem</i>	6
3.2.3	<i>Ostatní použité informační zdroje</i>	6
3.2.4	POUŽITÁ ODBORNÁ LITERATURA	7
4	PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	8
5	NÁLEZ	9
5.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	9
5.2	PRÁVNÍ STAV A VYHODNOCENÍ RIZIK	14
5.2.1	<i>Popis Pozemků</i>	15
6	TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	19
6.1	KATEGORIE HODNOTY	19
6.1.1	<i>Tržní hodnota</i>	19
6.1.2	<i>Cena obvyklá</i>	21
6.1.3	<i>Netržní hodnoty</i>	22
6.1.4	<i>Vybraná kategorie hodnoty</i>	22
6.2	OBEČNÉ METODY OCENĚNÍ	23
6.2.1	<i>Nákladový přístup</i>	23
6.2.2	<i>Výnosový přístup</i>	23
6.2.3	<i>Porovnávací přístup</i>	24
6.2.3.1	Porovnávací přístup dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb.....	24
7	POSUDEK	25
7.1	OCENĚNÍ.....	25
7.2	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMKŮ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU	26
7.3	STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ POZEMKŮ.....	30
8	ZÁVĚR	37
8.1	REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	37
8.2	SHRNUTÍ A REKAPITULACE RIZIK	37
8.3	VÝSLEDNÉ HODNOTY	38
9	PŘÍLOHY	39
10	OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU	44
11	ZNALECKÁ DOLOŽKA	45

SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK Č. 1 – VYZNAČENÍ OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ V RÁMCI OBCE PSÁRY	10
OBRÁZEK Č. 2 – VYZNAČENÍ POZEMKŮ V K.Ú. PSÁRY V KATASTRÁLNÍ ORTOFOTO MAPĚ	10

SEZNAM TABULEK

TABULKA Č. 1 – KRITÉRIA HODNOCENÍ PRO VÝBĚR SROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ K PRODEJI	18
TABULKA Č. 2 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 1	32
TABULKA Č. 3 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 2	32
TABULKA Č. 4 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 3	33
TABULKA Č. 5 – VÝLEDNÁ KALKULACE POROVNÁVACÍ HODNOTY	33
TABULKA Č. 6 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 1	33
TABULKA Č. 7 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 2	34
TABULKA Č. 8 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 3	34
TABULKA Č. 9 – VÝLEDNÁ KALKULACE POROVNÁVACÍ HODNOTY	34
TABULKA Č. 10 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 1	35
TABULKA Č. 11 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 2	35
TABULKA Č. 12 – ÚPRAVA CENY SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI Č. 3	35
TABULKA Č. 13 – VÝLEDNÁ KALKULACE POROVNÁVACÍ HODNOTY	35
TABULKA Č. 14 – VÝPOČET VÝLEDNÉ CENY POZEMKŮ K.Ú. PSÁRY A K.Ú. DOLNÍ JIRČANY	36

2 ZADANÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadaná Objednatel

Objednatel definoval objednávkou č. OBJ-00246-2024-954 znalci následující znalecký úkol, resp. vypracování znaleckého posudku:

- na cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu
- na odhad ceny v čase a místě obvyklé (metodou porovnávací)

pozemků parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry.

Znaleckým úkolem je stanovit cenu zjištěnou podle platných právních předpisů platných ke dni ocenění, (tj. ke dni místního šetření - 04.10.2024), tj. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášek 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., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, a odhad ceny v čase a místě obvyklé, pozemků parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry.

Účel znaleckého posudku

Účelem vypracování znaleckého posudku je potřeba Objednatele stanovit cenu zjištěnou a cenu obvyklou pozemků parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, pro interní potřeby objednatel, pro splnění povinností při nakládání s majetkem ve vlastnictví České republiky (kdy právo hospodařit s majetkem státu mají Lesy České republiky s.p.).

Skutečnosti sdělené Objednatel

Objednatel Znalci sdělil přesnou výměru pozemků parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, na které odkazuje Objednávka č. OBJ-00246-2024-954 ze dne 08.10.2024 a s touto Znalec v ocenění uvažuje.

Objednatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Objednávka

Objednávka č. OBJ-00246-2024-954 pro vyhotovení znaleckého posudku ze dne 08.10.2024.

Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni 4. října 2024 (dále také jen „Datum ocenění“).

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

3.1 POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

3.1.1 ZÁSADY PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec pro vypracování tohoto posudku vybral zdroje dat na základě těchto obecných zásad:

- Sebraná data by Znalci měla umožnit dostatečně identifikovat Předmět ocenění, jeho základní charakteristiky, specifika a jiné stavebně technické, stavebně právní, obchodní, ekonomické a smluvní parametry, které mohou mít vliv na závěry a výsledné hodnoty.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit provedení všech dílčích analýz, které jsou nezbytné pro zodpovězení odborných otázek.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit zpracovat ocenění Předmětu ocenění a vyslovení jednoznačného závěru, nebo případně vyslovit závěr, který bude mít určité podmínky platnosti či omezení.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit vhodné odůvodnění zvolených postupů a výstupů dílčích i komplexních analýz.
- Sebraná data by měla být vzájemně konzistentní a jejich zdroje věrohodné.

3.1.2 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE A JEJICH VĚROHODNOST

Znalec pro zpracování posudku používá pouze informace a data získaná z těchto základních zdrojů:

1. Od Objednatele, kdy jde zejména o informace charakterizující Předmět ocenění
2. Z veřejně dostupných zdrojů (zejména prostřednictvím internetu) a to konkrétně od
 - a) Veřejných institucí - ČNB, ČSÚ, ECB, jednotlivá ministerstva a úřady, apod.
 - b) Odborných veřejných subjektů - oborové komory, asociace, vysoké školy, apod.
 - c) Odborných soukromých subjektů - webové prezentace, odborné články a publikace, přednášky, analýzy, apod.
 - d) Ostatních subjektů - firemní webové prezentace, běžné články a jiné publikované informace

Obecně považuje Znalec tyto informační zdroje za zcela věrohodné s výjimkou bodu 2. d), kde většinou není možné věrohodnost informací plně ověřit. Pokud má Znalec u některých podkladů z nějakého důvodu jakoukoli pochybnost o jejich věrohodnosti, je tato skutečnost uvedena ve výčtu podkladů u konkrétní položky a je objasněn i důvod pochybnosti Znalce a možnost a způsob použití tohoto podkladu. Žádné běžně dostupné znaky nenasvědčují tomu, že by předložené dokumenty nebyly věrohodné.

3.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

3.2.1 PODKLADY PŘEDANÉ OBJEDNATELEM

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Objednatelem:

- Geometrický plán pro rozdělení pozemků, číslo plánu 1696—107/2023, k.ú. Psáry, obec Psáry.
- Geometrický plán pro rozdělení pozemků, číslo plánu 2290—107/2023, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry.

S ohledem na zadanou odbornou otázku a na účel znaleckého posudku, znalec identifikuje následující zdroje dat a informací.

- katastr nemovitostí
soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících.
- vlastní databáze Znalce o nabízených a realizovaných prodejkách nemovitostí interní, neveřejná databáze znalce sestavená znalcem z údajů a informací, které znalec získal šetřením na trhu nebo z podkladů k vlastní činnosti
- realitní trh, inzerce dostupná na realitních serverech
znalec zpracovává informace zejména z následujících serverů:
Sreality.cz – nejvýznamnější portál pro nabídku a poptávku a vyhledávání nemovitostí.
Reality.iDnes.cz – významný server co do počtu inzerátů
Realtymix.cz
Bezrealitky.cz

Znalec považuje uvedené zdroje za věrohodné. Obsah realitních serverů je nutné považovat za informativní, kdy je tento determinován zájmem inzerujícího. Neznamena to však, že by tento zdroj v odborném posouzení a se zohledněním znalostí a zkušeností znalce nebyl pro zadaný znalecký úkol použitelný.

3.2.2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM:

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 04.10.2024.

Pro zpracování posudku si Znalec zajistil následující podklady a informace:

- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Psáry a k.ú. Dolní Jirčany, dostupné z webového rozhraní www.cuzk.cz

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

3.2.3 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících informačních zdrojů:

- informace o úrokových sazbách z:
 - * České národní banky www.cnb.cz
 - * Českého statistického úřadu www.czso.cz
- informace o historickém vývoji z:
 - * Ministerstva financí ČR www.mfcr.cz
 - * Českého statistického úřadu www.czso.cz
 - * České národní banky www.cnb.cz
 - * Evropského statistického úřadu ec.europa.eu/eurostat
- informace k ocenění nemovitostí:
 - * katastr nemovitostí www.cuzk.cz
 - * dálkový přístup do katastru nemovitostí nahlizeniidokn.cuzk.cz
 - * Český statistický úřad www.czso.cz,
 - * www.statnisprava.cz
 - * www.mestaobce.cz
 - * obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz
 - * Povodňová mapa ČR (www.dppcr.cz)
 - * <https://pamatkovykatalog.cz/>
 - * Radonová mapa (<https://mapy.geology.cz/>)

- * vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

3.2.4 POUŽITÁ ODBORNÁ LITERATURA

Znalec při zpracování tohoto posudku vycházel mimo jiné z následujících odborných publikací:

- Soudní inženýrství, Albert Bradáč, 1997
- Základy oceňování nemovitých věcí, David Dušek, 2015
- Stavební zákon, Jiří Plos
- Teorie oceňování nemovitostí, Rudolf Štefan, 2002
- Oceňování majetku, František Drozen, Jaromír Ryska, Alexandr Vacek, 1997
- Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky, Milan Skála, 2004
- Oceňování nemovitostí na tržních principech, Zbyněk Zazvonil, 1996
- Nemovitosti Oceňování a právní vztahy, Albert Bradáč, Josef Fiala, Vítězslava Hlavinková, 2007
- Oceňování nemovitých věcí, Renáta Schneiderová Heralová, 2015
- Appraisal principles and procedures, Henry A. Babcock
- Teorie oceňování nemovitostí, Rudolf Štefan, 2002
- Sazby a ceny rozpočtářských prací, ÚRS Praha
- Ceny stavebních úprav v bytech, ÚRS Praha
- Ceny rekonstrukce podkroví, ÚRS Praha
- Řízení stavebních projektů Ceny a smlouvy v zahraniční praxi, Milan Oleríny, 2002
- Hodnocení veřejných stavebních zakázek, Anna Kadláčková, 2002
- Řízení stavebních projektů Claimový management, Milan Oleríny, 2005
- Projekty a zakázky ve výstavbě, Milík Tichý, 2008
- Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrovou a účelovou jednotku, ÚRS Praha
- Dobrý projekt správná stavba, Peter Neufert, Ludwig Neff, 2002
- Stavitelství se zaměřením na základy oceňování, Václav Mužík, 2008
- Kalkulace a nabídky 1, Renáta Schneiderová Heralová, Anna Kadláčková, Lucie Kremlová, 2009
- Kalkulace a nabídky 2, Renáta Schneiderová Heralová, Lucie Brožová, Iveta Střelcová, 2011
- Rozpočtování ve výstavbě, Ludmila Hačkajlová, 2005
- Teorie oceňování nemovitostí Podklady pro oceňování, Bradáč.

4 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Nestrannost a nezávislost

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je Znalcem nestranným a nezávislým na Objednateli.

Podjatost

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Případné pochybnosti o věrohodnosti použitých informací jsou uvedeny v seznamu podkladů.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Omezení využití

Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 ZNALECKÝ ÚKOL.

5 NÁLEZ

5.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky v Psárech, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Psáry, obec Psáry, okres Praha - západ:

- **pozemková parcela č. 22/9 o výměře 705 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 23/4 o výměře 106 m²,**
- **pozemková parcela č. 23/5 o výměře 8 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 519/2 o výměře 8 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 519/3 o výměře 43 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 520/3 o výměře 163 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 524/3 o výměře 297 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 524/5 o výměře 30 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 558/53 o výměře 87 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1089/25 o výměře 12 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1089/26 o výměře 16 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1089/28 o výměře 7 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1089/29 o výměře 11 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1089/30 o výměře 4 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1089/31 o výměře 21 m² dle GP,**
- **pozemková parcela č. 1109/2 o výměře 5 m² dle GP,**

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ:

- **pozemková parcela č. 646/7 o výměře 375 m² dle GP**

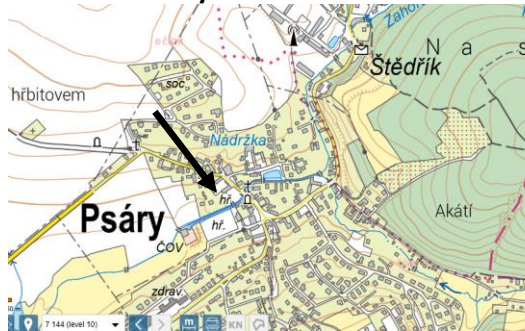
a další dále popsané stavby a věci nezapsané/nepodléhající zápisu v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím uvedených nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

První písemná zmínka o vsi pochází z roku 1088, kdy král Vratislav obdaroval vyšehradskou kapitolu pozemky v Psářích. Obec Psáry se nachází v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, leží jihovýchodně od Prahy mezi Jesenicí a Jílovým u Prahy. Dle dostupných informací se počet obyvatel 3 096 v roce 2010 zvýšil v roce 2024 na 4 175 obyvatel.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry. Vyznačení výše uvedených pozemků je zobrazeno v následujících obrázcích.

Obrázek č. 1 – Vyznačení oceňovaných pozemků v rámci obce Psáry



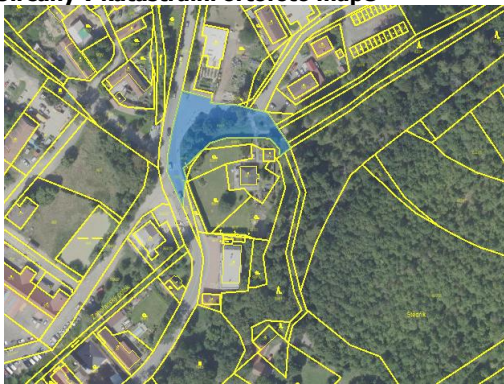
zdroj: www.cuzk.cz

Obrázek č. 2 – Vyznačení pozemků v k.ú. Psáry v katastrální ortofoto mapě



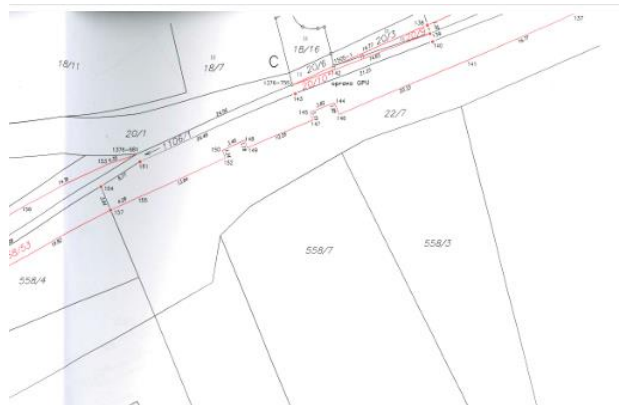
zdroj: www.cuzk.cz

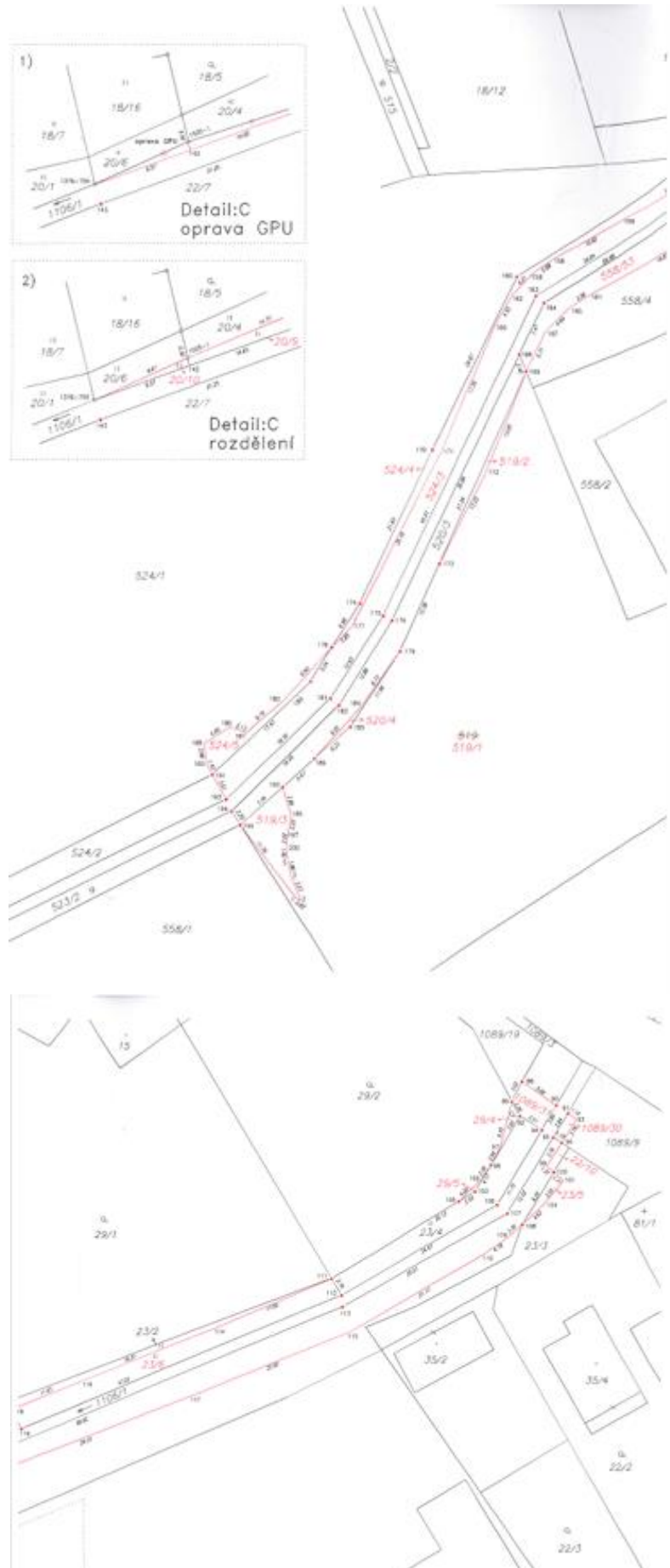
Obrázek č. 3 – Vyznačení pozemků v k.ú. Dolní Jirčany v katastrální ortofoto mapě

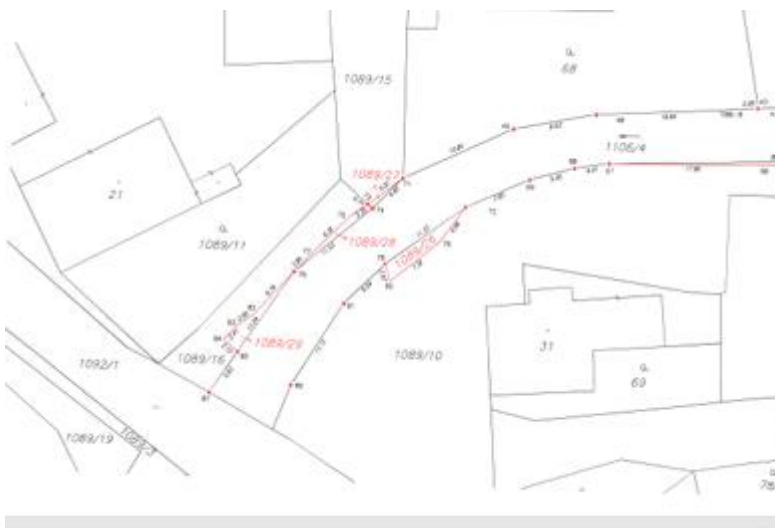
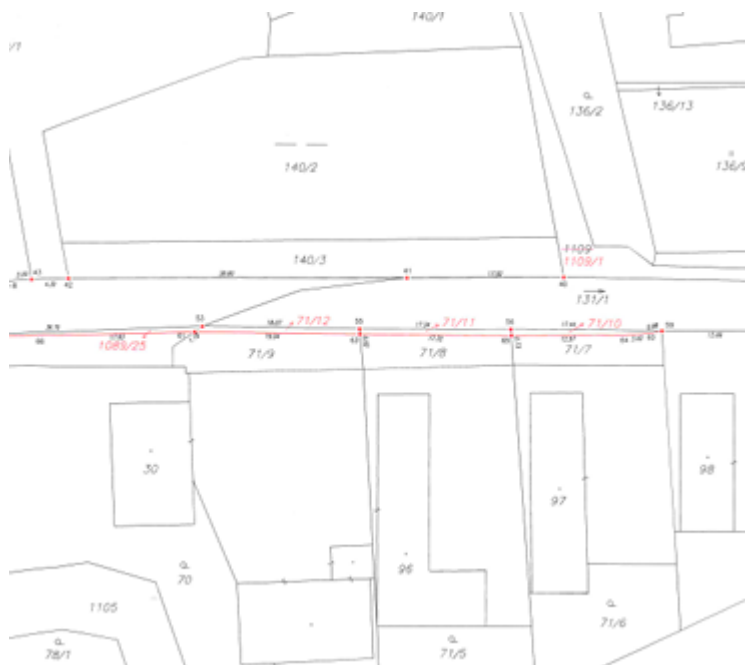
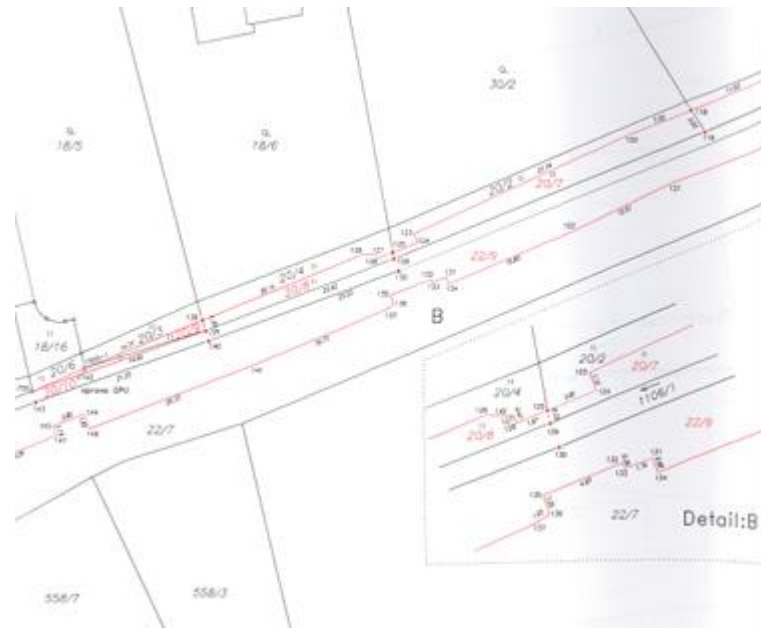


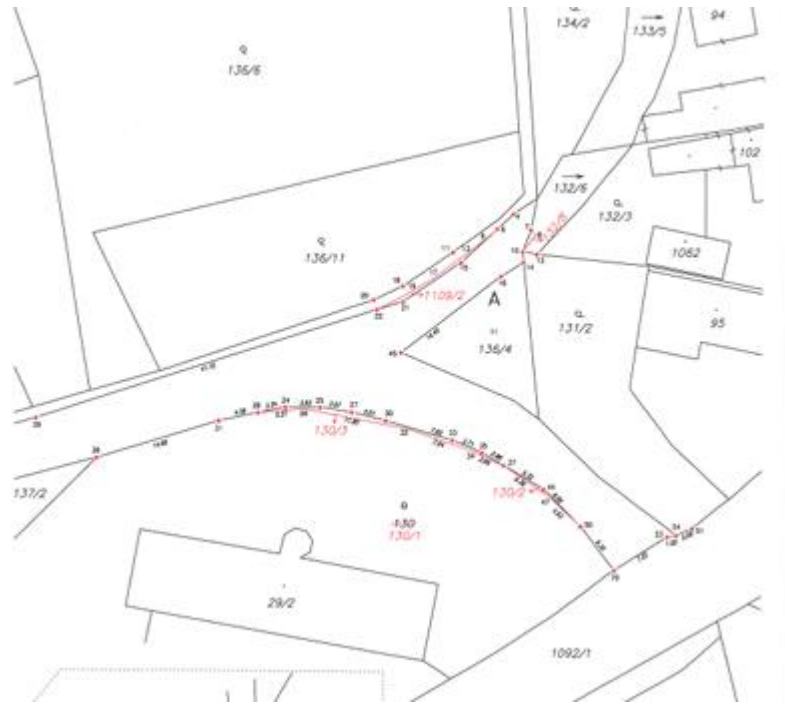
droj: www.cuzk.cz

Obrázek č. 4 – Geometrický plán číslo 1696-107/2023, k.ú. Psáry



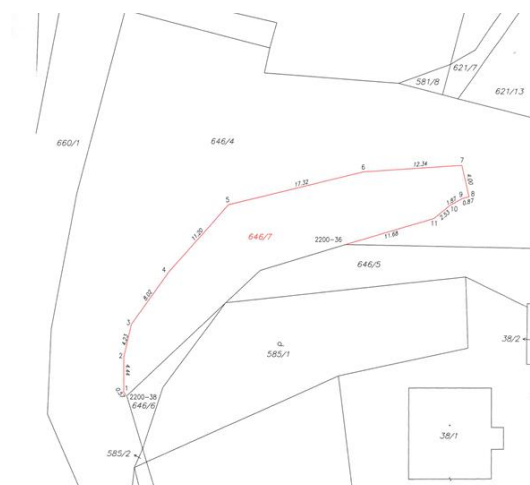






zdroj: GP

Obrázek č. 5 – Geometrický plán číslo 2290-107/2023, k.ú. Dolní Jirčany



zdroj: GP, Objednatel

5.2 PRÁVNÍ STAV A VYHODNOCENÍ RIZIK

Vlastnictví

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné, pozemky zapsané na LV 10001, parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry náleží obci Psáry.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných pozemků nebyla Objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaného pozemku je bez závažnějších závad.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí nejsou zřízena žádná zástavní práva.

Na pozemek parc. č. 22/7, parc. č. 1089/3, parc. č. 1089/9, parc. č. 1089/10 k.ú. Psáry vázne věcné břemeno (podle listiny). Na základě zjištění na oddělené pozemky parc. č. 22/9, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/3 a parc. č. 1089/31 dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023, k.ú. Psáry se věcná břemena nevztahují.

Na pozemek parc. č. 646/4, k.ú. Dolní Jirčany vázne věcné břemeno (podle listiny). Na základě zjištění na oddělený pozemek parc. č. 647/7 dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany se věcné břemeno nevztahuje.

Nájemní vztahy

K předmětným pozemkům nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

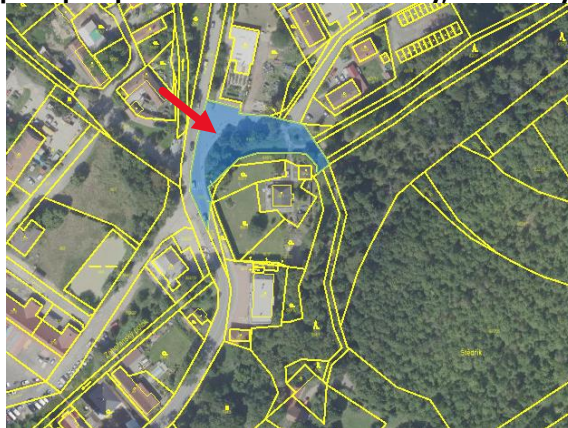
Přístup

Přístup k oceňovaným pozemkům je přes pozemky ve vlastnictví obce Psáry.

Obrázek č. 6 – Vyznačení přístupu k pozemkům v k.ú. Psáry, obec Psáry



zdroj: www.cuzk.cz

Obrázek č. 7 – Vyznačení přístupu k pozemkům v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry

zdroj: www.cuzk.cz

Ekologická a jiná rizika prostředí

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

5.2.1 POPIS POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky v Psárech zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry, okres Praha - západ:

- pozemková parcela č. 22/9 o výměře 705 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 23/4 o výměře 106 m² – trvalý travní porost,
- pozemková parcela č. 23/5 o výměře 8 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 519/2 o výměře 8 m² – orná půda,
- pozemková parcela č. 519/3 o výměře 43 m² – orná půda,
- pozemková parcela č. 520/3 o výměře 163 m² – orná půda,
- pozemková parcela č. 524/3 o výměře 297 m² – orná půda,
- pozemková parcela č. 524/5 o výměře 30 m² – orná půda,
- pozemková parcela č. 558/53 o výměře 87 m² – ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemková parcela č. 1089/25 o výměře 12 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 1089/26 o výměře 16 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 1089/28 o výměře 7 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 1089/29 o výměře 11 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 1089/30 o výměře 4 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 1089/31 o výměře 21 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemková parcela č. 1109/2 o výměře 5 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,

zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ:

- pozemková parcela č. 646/7 o výměře 375 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace.

Pozemkové parcely parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry se nachází v zastavěném území obce, případně na jeho okraji.

Pozemek parc. č. 22/9, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 23/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 519/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 519/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 520/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 558/53, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/25, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/26, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/28, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/29, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/30, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/31, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1109/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 646/7, k.ú. Dolní Jirčany dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Na základě zadání se případné stavební úpravy (břehové) vodního toku neocceňují.

Uvedená lokalita zaznamenala v posledních cca 15-ti letech významné změny, jak lze vidět na následujících výřezech leteckých snímků z roku 2003 (vlevo) a z roku 2019 (vpravo), kdy se jednalo o výstavbu nových rodinných domů.

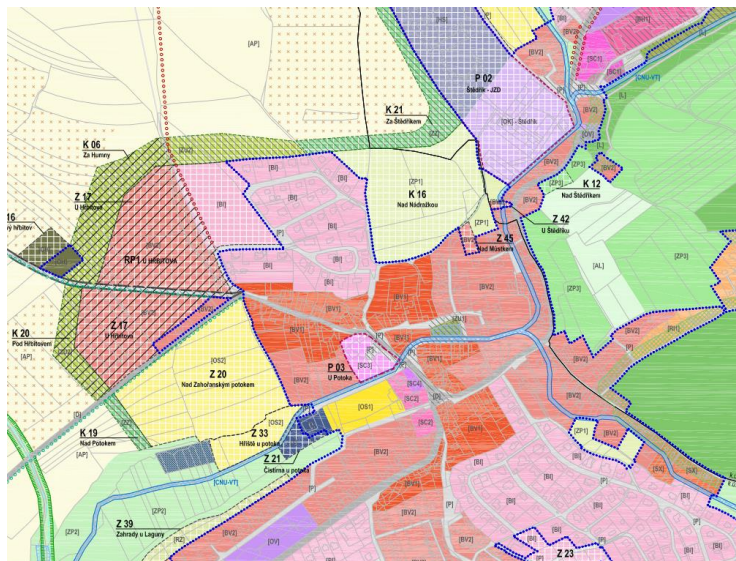
Obrázek č. 5 – Vyznačení předmětu ocenění a okolní lokality v rámci letecké mapy z roku 2003 (vlevo) a r. 20219 (vpravo)



zdroj: www.mapy.cz

Územní plán

Dle územního plánu obce Psáry se pozemky v k.ú. Psáry a k.ú. Dolní Jirčany nachází v plochách „Plochy vodní a vodohospodářské“, a pozemky parc. č. 519/3 a parc. č. 524/5, k.ú. Psáry částečně v plochách „Zeleň přírodního charakteru – břehová a doprovodná“.



Plochy vodní a vodohospodářské - W

Hlavní využití:

- vodohospodářské stavby a zařízení (zejména suché poldry)

Přípustné využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. 501/2006 Sb.)
- doprovodná zeleň – břehové porosty
- louky, trvalý travní porost
- orná půda
- technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nutná minimalizace zpevněných ploch a přírodě blízké řešení

Zeleň přírodního charakteru – břehová a doprovodná – ZP2

Hlavní využití:

- vodní plochy, zeleň v přírodně blízkém stavu

Přípustné využití:

- louky, trvalý travní porost
- protierozní, vodohospodářská a protipovodňová opatření
- stavby a opatření určená ke snížení nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobné stavby a zařízení pro účely cestovního ruchu (zejména informační tabule, přístřešky, odpočívadla)
- drobné stavby pro lesnictví a myslivost (zejména krmelce, posedy) do zastavěné plochy do 12 m² a do 5 m výšky
- cyklotrasy, cesty pro pěší a jinou nemotorovou dopravu

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura a technická infrastruktura za podmínky, že bude sloužit pro zlepšení dopravní obslužnosti souvisejícího urbanizovaného území
- veřejná prostranství a cyklostezky pouze v nezbytné míře, ve veřejném zájmu, pokud neexistuje jiné uspokojivé řešení

- stavby a zařízení pro těžbu nerostů za podmínky, že se nacházejí v ploše chráněného ložiskového území, výhradního ložiska nebo dobývacího prostoru

Nepřípustné využití:

- oplocení, občerstvení, bazény, podzemní nádrže na vodu, stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví s výjimkou staveb uvedených jako přípustné využití; dále jsou nepřípustné stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu jako informační centra, hygienická zařízení, ekologická centra, byty, orná půda
- jakékoliv nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Tabulka č. 1 – Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitostí k prodeji

Kritérium / index	Priorita
Lokalita / poloha	průměrná
Dopravní dostupnost	průměrná
Velikost pozemku	průměrná
Vybavenost	průměrná
Intenzita využití pozemků	vysoká

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

6 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

6.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

6.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka ..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Zákon o oceňování majetku

V české legislativě aktuálně definuje pojem tržní hodnota Zákon č. 237/2020 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony s platností od 12. 5. 2020 a účinností od 1. 1. 2021 v § 2 odstavec 4, který zní:

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.

6.1.2 CENA OBVYKLÁ

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalámit. 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 věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“
- zákonem č. 526/1990 Sb., **o cenách** definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s

takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

6.1.3 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota) je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směněno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem“ a současně „jde o cenu, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění všech výhod a nevýhod, které může každá strana z transakce mít“. Equitable Value je založena na tržních principech, ale není synonymem k tržní hodnotě, je to širší pojem. Na rozdíl od tržní hodnoty může zohledňovat specifika dané transakce mezi dvěma konkrétními subjekty. Tržní hodnota musí být neosobní a nestranná. Equitable Value může zohlednit například synergické efekty a přínosy dané transakce pro všechny zúčastněné strany. Jsou situace, kdy bude Equitable Value odpovídat tržní hodnotě a kdy nikoli.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

6.1.4 VYBRANÁ KATEGORIE HODNOTY

Úkolem Znalce je stanovit **cenu zjištěnou** pozemku, pozemkové parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry podle platných právních předpisů platných ke dni ocenění. Úkolem Znalce je stanovit cenu zjištěnou (historicky označovanou administrativní).

Úkolem Znalce je stanovení **ceny obvyklé** pozemku, pozemkové parcely parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry pro potřeby Objednatele. Znalec šetřením na realitním trhu dohledal realizované prodeje obdobných pozemků, přistoupil ke stanovení ceny obvyklé dle § 1a Vyhlášky č. 441/2013 Sb.

6.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

6.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stárí a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

6.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami:

bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

6.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

6.2.3.1 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP DLE VYHLÁŠKY č. 441/2013 Sb.

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. se určuje obvyklá cena 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.

Vyhláška stanovuje následující postup, který Znalec použil a dodržel. Provede se 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, dále se z těchto údajů provede srovnávací analýza z vybraného souboru s údaji o oceňované nemovitosti, určí se základní jednotka, kterou je m², určí se rozdílné parametry mezi oceňovanými nemovitostmi a srovnávacími nemovitostmi, provede se úprava sjednaných cen v návaznosti na zjištěné odlišnosti.

7 POSUDEK

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ.

7.1 OCENĚNÍ

Objednatel požaduje stanovit cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu tj. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášek 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., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování, a odhad ceny v čase a místě obvyklé pozemků parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 10001, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha - západ.

Pozemkové parcely parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry se nachází v zastavěném území obce, případně na jeho okraji.

Pozemek parc. č. 22/9, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 23/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 519/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 519/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 520/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 558/53, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/25, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/26, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/28, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/29, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/30, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/31, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1109/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 646/7, k.ú. Dolní Jirčany dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

V souladu se zadáním znaleckého úkolu se případné stavební úpravy (břehové) vodního toku neoceňují.

7.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ POZEMKŮ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

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., č. 337/2022 Sb. a **434/2023 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Psáry 252 44 Psáry
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Psáry
Katastrální území:	Psáry, Dolní Jirčany
Počet obyvatel:	4 175
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	7 741,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{5\ 101,00\ Kč/m^2}$$

Pozemky parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry

Pozemkové parcely parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry se nachází v zastavěném území obce, případně na jeho okraji.

Pozemek parc. č. 22/9, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 23/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 519/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 519/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 520/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 558/53, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/25, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/26, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/28, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/29, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/30, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/31, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1109/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 646/7, k.ú. Dolní Jirčany dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Na základě zadání se případné stavební úpravy (břehové) vodního toku neoceňují.

Pozemky k.ú. Psáry

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	5 101,-	0,06 1,00				306,06
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4		22/9	705		306,06	215 772,30
§ 8 odstavec 4		23/5	8		306,06	2 448,48
§ 8 odstavec 4		23/4	106		306,06	32 442,36
§ 8 odstavec 4		519/2	8		306,06	2 448,48
§ 8 odstavec 4		519/3	43		306,06	13 160,58
§ 8 odstavec 4		520/3	163		306,06	49 887,78
§ 8 odstavec 4		524/3	297		306,06	90 899,82
§ 8 odstavec 4		524/5	30		306,06	9 181,80
§ 8 odstavec 4		558/53	87		306,06	26 627,22
§ 8 odstavec 4		1089/25	12		306,06	3 672,72
§ 8 odstavec 4		1089/26	16		306,06	4 896,96
§ 8 odstavec 4		1089/28	7		306,06	2 142,42
§ 8 odstavec 4		1089/29	11		306,06	3 366,66
§ 8 odstavec 4		1089/30	4		306,06	1 224,24
§ 8 odstavec 4		1089/31	21		306,06	6 427,26
§ 8 odstavec 4		1109/2	5		306,06	1 530,30
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 523 m ²						466 129,38

Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Stáří [roků] očet, Výměra				
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 22/9				
15 1 Ks	2 417,-	- 50 %	1 208,50	1 208,50
líška (líška) na pozemku p.č.: 22/9				
15 2 Ks	750,-	- 50 %	375,-	750,-
líška (líška) na pozemku p.č.: 520/3				
5 1 Ks	569,-	- 30 %	398,30	398,30
orešák vlašský (orešák) na pozemku p.č.: 524/3				
25 1 Ks	3 322,-	- 40 %	1 993,20	1 993,20
Součet:			=	4 350,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]			=	4 350,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
vrba na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 90 %	15 roků 109,-	1,00 ks 109,-
vrba na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy I	10 080,-	- 95 %	20 roků 504,-	4,00 ks 2 016,-
jasan na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy II	11 280,-	- 95 %	20 roků 564,-	1,00 ks 564,-
jasan na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy II	660,-	- 90 %	5 roků 66,-	2,00 ks 132,-
olše na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy I	19 650,-	- 95 %	35 roků 982,50	1,00 ks 982,50
olše na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy I	19 650,-	- 95 %	30 roků 982,50	5,00 ks 4 912,50
olše na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy I	620,-	- 90 %	5 roků 62,-	18,00 ks 1 116,-
dub na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté stromy III	13 160,-	- 80 %	15 roků 2 632,-	1,00 ks 2 632,-
listnatý keř na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 80 %	10 roků 104,-	4,00 ks 416,-
růže šípková na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 80 %	15 roků 218,-	1,00 ks 218,-
růže šípková na pozemku p.č.: 22/9 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 90 %	15 roků 109,-	1,00 ks 109,-
olše na pozemku p.č.: 23/4 Listnaté stromy I	19 650,-	- 95 %	30 roků 982,50	6,00 ks 5 895,-
javor na pozemku p.č.: 23/4 Listnaté stromy II	660,-	- 90 %	5 roků 66,-	1,00 ks 66,-
trnovník akát na pozemku p.č.: 23/4 Listnaté stromy I	19 650,-	- 95 %	25 roků 982,50	1,00 ks 982,50
vrba na pozemku p.č.: 23/4 Listnaté stromy I	10 080,-	- 95 %	15 roků 504,-	1,00 ks 504,-
zimolez na pozemku p.č.: 23/4 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 95 %	15 roků 54,50	1,00 ks 54,50
olše na pozemku p.č.: 520/3 Listnaté stromy I	19 650,-	- 95 %	35 roků 982,50	3,00 ks 2 947,50
vrba na pozemku p.č.: 520/3 Listnaté stromy I	3 010,-	- 90 %	10 roků 301,-	8,00 ks 2 408,-
olše na pozemku p.č.: 524/3 Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	25 roků 1 965,-	3,00 ks 5 895,-
Součet:				31 959,50
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _S (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	21 572,67
Porosty			=	25 922,67 Kč
Pozemky, k.ú. Psáry - rekapitulace				
Pozemky:				466 129,38 Kč
Pozemky, k.ú. Psáry - cena zjištěná celkem			=	492 052,05 Kč

Pozemky k.ú. Dolní Jirčany**Ocenění****Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	5 101,-	0,06	1,00			306,06
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4		646/7	375		306,06	114 772,50
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 375 m ²						114 772,50

Porosty**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
vrba na pozemku p.č.: 646/7 Listnaté stromy I	3 010,-	- 90 %	10 roků 301,-	7,00 ks 2 107,-
keř na pozemku p.č.: 646/7 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-	- 80 %	5 roků 38,-	3,00 ks 114,-
jasan na pozemku p.č.: 646/7 Listnaté stromy II	660,-	- 90 %	5 roků 66,-	1,00 ks 66,-
habr obecný na pozemku p.č.: 646/7 Listnaté stromy III	40 160,-	- 50 %	45 roků 20 080,-	1,00 ks 20 080,-
Součet:				22 367,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	15 097,73

Porosty**15 097,73 Kč****Pozemek, k.ú. Dolní Jirčany - rekapitulace****1.1. Pozemky:****114 772,50 Kč****Pozemek, k.ú. Dolní Jirčany - cena zjištěná celkem****= 129 870,23 Kč****Výsledná - zjištěná cena celkem****= 621 922 Kč****Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****621 920,- Kč****7.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ POZEMKŮ**

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, příp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity realizované/sjednané ceny porovnatelných nemovitostí/pozemků v obdobných lokalitách.

Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem vývoje cen v čase, který zohledňuje rozdíl v cenové hladině mezi datem ocenění a datem uskutečnění realizovaného prodeje (*zohledněna skutečnost růstu cen*)

nemovitostí/pozemků na realitním trhu v místě v případě, že sjednaná cena je ze staršího data),

- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků,
- koeficientem vybavenosti pozemků, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávaného a oceňovaného pozemku (inženýrské sítě, oplocení, další stavby atd.),
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje rozdíl v možnosti využití z hlediska regulativ územního plánu atd.
- jiná korekce, zohledňující další vlivy, nepopsané výše, např. tvar pozemku atd.

Pozemky parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry

Pozemkové parcely parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry, obec Psáry a LV 10001, parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry se nachází v zastavěném území obce, případně na jeho okraji.

Pozemek parc. č. 22/9, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 23/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 519/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 519/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 520/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/3, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Pozemek parc. č. 524/5, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 558/53, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/25, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 z části tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/26, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/28, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/29, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/30, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho levý břeh.

Pozemek parc. č. 1089/31, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 1109/2, k.ú. Psáry dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka, jeho pravý břeh.

Pozemek parc. č. 646/7, k.ú. Dolní Jirčany dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 tvoří koryto vodního toku – Záhořanského potoka. Na pozemku se na chází náletové dřeviny.

Na základě zadání se stavební úpravy (břehové) vodního toku neoceňují. V ceně pozemků jsou zahrnuty i trvalé porosty.

Pozemky v k.ú. Psáry a v k.ú. Dolní Jirčany

Znalec do souboru porovnávaných vzorků zahrnul celkem 3 realizované prodeje pozemků, situovaných v k.ú. Bystřice u Benešova, k.ú. Týn nad Vltavou a k.ú. Nezdice na Šumavě. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky vodních toků, byly pozemky porovnány s realizovanými prodeji vodních toků. Uvedené transakce byly uskutečněny v období od 05/2021 do 11/2023.

S ohledem na rozdílné velikosti pozemků byly rozděleny pozemky do tří kategorií, tj. rozsah velikosti a stanovena v dané kategorii cena za m² s ohledem na lepší přesnost výpočtu ceny pozemků.

Velikost pozemků v rozsahu 1 až 200 m²

Znalec zohlednil rozdíl z hlediska polohy, kdy u porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3 se jedná o horší polohu. Znalec zohlednil horší dostupnost porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3. Oceňovaný pozemek je obdobné výměry u porovnávaného vzorku č. 1 a č. 2, u porovnávaného pozemku č. 2 se jedná o menší výměru, proto Znalec zohlednil větší výměru porovnávaného pozemku. Dále Znalec zohlednil stejnou vybavenost porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3. Intenzita využití pozemků u porovnávaných pozemků č. 1, č. 2 a č. 3 je nižší s ohledem na připravovanou úpravu vodního toku u oceňovaných pozemků, kdy pozemky se nachází v zastavěném území obce a připravovaná úprava má zlepšit protipovodňovou ochranu. V ceně pozemku jsou zahrnuty i porosty na pozemku.

Tabulka č. 2 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 1

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 1	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Bystřice u Benešova	
zdroj informací:		realizovaný prodej05/2021	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemky se nachází v zastavěném území	1,5	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Pozemky jsou přístupné přes pozemky v c	1,25	horší
Velikost pozemku	Jedná se o obdobný pozemek.	1	obdobný
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,1	horší
	Součin koeficientů	2,06	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 3 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 2

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 2	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Týn nad Vltavou	
zdroj informací:		realizovaný prodej04/2024	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemek se nachází na okraji zastavěného	1,45	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Pozemek je přístupný přes proustek a dále	1,25	horší
Velikost pozemku	Jedná se o větší pozemek.	1,1	menší
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,15	horší
	Součin koeficientů	2,29	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 4 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 3

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 3	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Nezdice na Šumavě	
zdroj informací:		realizovaný prodej11/2023	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemek se nachází v zastavěném území	1,6	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Přístup přes nebezpečnou komunikaci.	1,2	horší
Velikost pozemku	Jedná se o obdobný pozemek.	1	obdobný
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,15	horší
	Součin koeficientů	2,21	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 5 – Výsledná kalkulace porovnávací hodnoty

Rekapitulace porovnávací metody	Základní jednotková cena	Koeficient srovnávací nemovitosti	Stanovená jednotková cena
Porovnávaná nemovitost č. 1	57	2,06	117
Porovnávaná nemovitost č. 2	50	2,29	115
Porovnávaná nemovitost č. 3	45	2,21	99
Minimální jednotková cena		Kč/	99
Maximální jednotková cena		Kč/	117
Průměrná jednotková cena		Kč/	110
Výsledná jednotková cena	výměra	m²	1
Celková výměra			
Porovnávací hodnota		Kč	110

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Na základě porovnání byla jednotková cena o výměře rozmezí 1 až 200 m², k.ú. Psáry stanovena ve výši 110 Kč/m².

Příloha č. 1

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků, k.ú. Psáry, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

Velikost pozemků v rozsahu 201 až 500 m²

Znalec zohlednil rozdíl z hlediska polohy, kdy u porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3 se jedná o horší polohu. Znalec zohlednil horší dostupnost porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3. Oceňovaný pozemek je větší výměry oproti porovnávaným pozemkům č. 1 a č. 3, proto Znalec zohlednil menší výměru porovnávaných pozemků, porovnávaný pozemek č. 3 je obdobné výměry. Dále Znalec zohlednil stejnou vybavenost porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3 Intenzita využití pozemků u porovnávaných pozemků č. 1, č. 2 a č. 3 je nižší s ohledem na připravovanou úpravu vodního toku u oceňovaných pozemků, kdy pozemky se nachází v zastavěném území obce a připravovaná úprava má zlepšit protipovodňovou ochranu.

V ceně pozemku jsou zahrnuty i porosty na pozemku.

Tabulka č. 6 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 1

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 1	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Bystřice u Benešova	
zdroj informací:		realizovaný prodej05/2021	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemky se nachází v zastavěném území	1,5	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Pozemky jsou přístupné přes pozemky v c	1,25	horší
Velikost pozemku	Jedná se o větší pozemek.	0,97	větší
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,1	horší
	Součin koeficientů	2,00	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 7 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 2

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 2	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Týn nad Vltavou	
zdroj informací:		realizovaný prodej 04/2024	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemek se nachází na okraji zastavěného území	1,45	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Pozemek je přístupný přes proustek a dále	1,25	horší
Velikost pozemku	Jedná se o obdobný pozemek.	1	obdobný
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,15	horší
	Součin koeficientů	2,08	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 8 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 3

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 3	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Nezdice na Šumavě	
zdroj informací:		realizovaný prodej 11/2023	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemek se nachází v zastavěném území	1,6	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Přístup přes nebezpečnou komunikaci.	1,2	horší
Velikost pozemku	Jedná se o větší pozemek.	0,97	větší
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,15	horší
	Součin koeficientů	2,14	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 9 – Výsledná kalkulace porovnávací hodnoty

Rekapitulace porovnávací metody	Základní jednotková cena	Koeficient srovnávací nemovitosti	Stanovená jednotková cena
Porovnávaná nemovitost č. 1	57	2,00	114
Porovnávaná nemovitost č. 2	50	2,08	104
Porovnávaná nemovitost č. 3	45	2,14	96
Minimální jednotková cena		Kč/	96
Maximální jednotková cena		Kč/	114
Průměrná jednotková cena		Kč/	105
Výsledná jednotková cena	výměra	m²	1
Celková výměra			
Porovnávací hodnota		Kč	105

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Na základě porovnání byla jednotková cena o výměře rozmezí 201 až 500 m², k.ú. Psáry a k. ú. Dolní Jirčany stanovena ve výši 105 Kč/m².

Příloha č. 2

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků, k.ú. Psáry a k.ú. Dolní Jirčany, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 2.

Velikost pozemků v rozsahu 501 až 750 m²

Znalec zohlednil rozdíl z hlediska polohy, kdy u porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3 se jedná o horší polohu. Znalec zohlednil horší dostupnost porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3. Oceňovaný pozemek je větší výměry oproti porovnávaným pozemkům č. 1, č. 2 a č. 3, proto Znalec zohlednil menší výměru porovnávaných pozemků. Dále Znalec zohlednil stejnou vybavenost porovnávaného pozemku č. 1, č. 2 a č. 3. Intenzita využití pozemků u porovnávaných pozemků č. 1, č. 2 a č. 3 je nižší s ohledem na připravovanou úpravu vodního toku u oceňovaných pozemků,

kdy pozemky se nachází v zastavěném území obce a připravovaná úprava má zlepšit protipovodňovou ochranu.

V ceně pozemku jsou zahrnuty i porosty na pozemku.

Tabulka č. 10 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 1

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 1	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Bystřice u Benešova	
zdroj informací:		realizovaný prodej05/2021	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemky se nachází v zastavěném území	1,5	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Pozemky jsou přístupné přes pozemky v c	1,25	horší
Velikost pozemku	Jedná se větší pozemek.	0,95	větší
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,1	horší
	Součin koeficientů	1,96	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 11 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 2

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 2	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Týn nad Vltavou	
zdroj informací:		realizovaný prodej04/2024	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemek se nachází na okraji zastavěného	1,45	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Pozemek je přístupný přes proustek a dále	1,25	horší
Velikost pozemku	Jedná se o obdobný pozemek.	0,97	větší
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,15	horší
	Součin koeficientů	2,02	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 12 – Úprava ceny srovnatelné nemovitosti č. 3

Určení korekcí		Porovnávaná nemovitost č. 3	
název:		pozemek	
poloha:		k.ú. Nezdice na Šumavě	
zdroj informací:		realizovaný prodej11/2023	
identifikace zdroje:		katastr	
Kritéria	Popis	Prametr / index	hodnocení
Lokalita / poloha	Pozemek se nachází v zastavěném území	1,6	méně atraktivnější
Dopravní dostupnost	Přístup přes nezápevněnou komunikaci.	1,2	horší
Velikost pozemku	Jedná se o větší pozemek.	0,95	větší
Vybavenost	Jedná se o nevybavený pozemek.	1	obdobná
Intenzita využití pozemků	vodní plocha	1,15	horší
	Součin koeficientů	2,10	

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Tabulka č. 13 – Výsledná kalkulace porovnávací hodnoty

Rekapitulace porovnávací metody	Základní jednotková cena	Koeficient srovnávací nemovitosti	Stanovená jednotková cena
Porovnávaná nemovitost č. 1	57	1,96	112
Porovnávaná nemovitost č. 2	50	2,02	101
Porovnávaná nemovitost č. 3	45	2,10	94
Minimální jednotková cena		Kč/	94
Maximální jednotková cena		Kč/	112
Průměrná jednotková cena		Kč/	102
Výsledná jednotková cena	výměra	m²	1
Celková výměra			
Porovnávací hodnota		Kč	102

Zdroj: názor Znalce na základě syntézy dostupných informací

Na základě porovnání byla jednotková cena o výměře rozmezí 501 až 750 m², k.ú. Psáry stanovena ve výši 102 Kč/m².

Příloha č. 3

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků, k.ú. Psáry, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 3.

Tabulka č. 14 – výpočet výsledné ceny pozemků k.ú. Psáry a k.ú. Dolní Jirčany

Katastrální území	Pozemek parcelní číslo	Výměra m ²	Cena za m ²	Cena
Psáry	22/9	705	102,00 Kč	71 910,00 Kč
Psáry	23/5	8	110,00 Kč	880,00 Kč
Psáry	23/4	106	110,00 Kč	11 660,00 Kč
Psáry	519/2	8	110,00 Kč	880,00 Kč
Psáry	519/3	43	110,00 Kč	4 730,00 Kč
Psáry	520/3	163	110,00 Kč	17 930,00 Kč
Psáry	524/3	297	105,00 Kč	31 185,00 Kč
Psáry	524/5	30	110,00 Kč	3 300,00 Kč
Psáry	558/53	87	110,00 Kč	9 570,00 Kč
Psáry	1089/25	12	110,00 Kč	1 320,00 Kč
Psáry	1089/26	16	110,00 Kč	1 760,00 Kč
Psáry	1089/28	7	110,00 Kč	770,00 Kč
Psáry	1089/29	11	110,00 Kč	1 210,00 Kč
Psáry	1089/30	4	110,00 Kč	440,00 Kč
Psáry	1089/31	21	110,00 Kč	2 310,00 Kč
Psáry	1109/2	5	110,00 Kč	550,00 Kč
Dolní Jirčany	646/7	375	105,00 Kč	39 375,00 Kč
Cena celkem				199 780,00 Kč
Cena celkem zaokrouhlena				199 780,00 Kč

8 ZÁVĚR

8.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu a odhad ceny v čase a místě obvyklé pozemků parc. č. 22/9, parc. č. 23/5, parc. č. 519/2, parc. č. 519/3, parc. č. 520/3, parc. č. 524/3, parc. č. 524/5, parc. č. 558/53, parc. č. 1089/25, parc. č. 1089/26, parc. č. 1089/28, parc. č. 1089/29, parc. č. 1089/30, parc. č. 1089/31, parc. č. 1109/2, dle Geometrické plánu číslo 1696-107/2023 a parc. č. 23/4 v k.ú. Psáry a parc. č. 646/7, dle Geometrické plánu číslo 2290-107/2023 v k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry, okres Praha -západ.

Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu pozemkových parcel v k.ú. Psáry a v k.ú. Dolní Jirčany, vymezeného Objednatel, zaokrouhlena dle § 50	621.920 Kč
--	-------------------

Cena obvyklá pozemkových parcel v k.ú. Psáry a v k.ú. Dolní Jirčany	199.780 Kč
--	-------------------

8.2 SHRUTÍ A REKAPITULACE RIZIK

- K oceňovanému pozemku nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.
- Přístup k předmětu ocenění je zajištěn přes pozemky ve vlastnictví Města Nová Bystřice.
- Stavby vychází z podkladů předložených Objednatel, které jsou uvedeny v Objednávce č. OBJ-00245-2024-954.

8.3 VÝSLEDNÉ HODNOTY

**CENA ZJIŠTĚNÁ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU
POZEMKOVÝCH PARCEL V K.Ú. PSÁRY A K.Ú. DOLNÍ JIRČANY
SPECIFIKOVANÉ V KAPITOLE 5.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ
ČINÍ**

621.920,- Kč

(SLOVY ŠEST SET DVACET JEDNA TISÍC DEVĚT SET DVACET KORUN ČESKÝCH)

**VÝSLEDNÁ CENA OBVYKLÁ
POZEMKOVÝCH PARCEL V K.Ú. PSÁRY A K.Ú. DOLNÍ JIRČANY
SPECIFIKOVANÉ V KAPITOLE 5.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ
ČINÍ**

199.780,- Kč

(SLOVY: STO DEVADESÁT DEVĚT TISÍC SEDM SET OSMDESÁT KORUN ČESKÝCH)

Poznámka

Výsledná cena zjištěná neobsahuje daň z přidané hodnoty.

9 PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY - OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ – 1 AŽ 200 M²
Příloha č. 2 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY - OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ – 201 – 500 M²
Příloha č. 3 VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY - OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ – 501 – 750 M²
Příloha č. 4 FOTOGRAFIE

ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 4 STRANY PŘÍLOH

10 OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Za znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. se na vypracování tohoto znaleckého posudku podílely následující osoby v tomto rozsahu:

Znalec, jehož prostřednictvím znalecký ústav vykonává znaleckou činnost:

pro ocenění nemovitostí

Ing. Jan Jiráň, znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 3. září 1991, č.j. Spr 598/91, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací vodních staveb a nemovitostí, pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby vodní, pro obor vodní hospodářství všeobecné.

Znalec je odpovědný za komplexní závěry posudku, resp. ocenění, zodpovězení odborné otázky zadané Objednatelem a zpracování posudkové části vždy v příslušném oboru, odvětví a specializaci.

11 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Objednatel trvá na uvedení následující doložky:

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a, zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v aktuálním znění.

Znalec předpokládá, že uvedené prohlášení si Objednatel vyžádal pro případné sporné řízení, Znalec byl Objednatelům informován, že v době zpracování tohoto znaleckého posudku žádné řízení není vedeno.

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o., znaleckou kanceláří zapsanou v seznamu znalců podle zákona č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, se znaleckým oprávněním podle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 a ze dne 19.11.2020, č.j. MSP-135/2020-OINS-SZN/33, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen, ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 080399/2024 v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky a obsahuje -45- listů.

Mezi Znalcem a Objednatelům byla před zpracováním posudku sjednána smluvní odměna.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecká kancelář

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz

<http://www.equita.cz>



V Praze dne 19. listopadu 2024

Za znaleckou kancelář:

Ing. Leoš Klimt, ředitel

Znalec na oceňování nemovitostí:

Ing. Jan Jiráň