

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046745/3/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č.1021 - zahrada
zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ,
na listu vlastnictví č.418 pro katastrální území Psáry, obec Psáry.



Znalec: Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady
e-mail: ijkkonta@gmail.com
Číslo posudku v evidenci znalce: 5647-67/3/2024

Zadavatel **Obec Psáry**
Pražská 137
252 44 Psáry
IČ: 00241580

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 5.6.2024

Vyhotoveno: V Praze 17.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku parc.č.1021 - zahrada - části o výměře 7 m² zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, na listu vlastnictví č.418 pro katastrální území Psáry, obec Psáry, podle stavu ke dni 5.6.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci části pozemku parc.č.1021 – zahrada o výměře 7 m², k.ú. Psáry, pro jednání o smluvním převodu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemku byla provedena dne 5.6.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při zpracování ZP vychází z podkladů předaných objednatelem posudku viz seznam podkladů, ze skutečností zjištěných při místním šetření a dalších vlastních a veřejných zdrojů týkajících se metod ocenění a dat souvisejících s předmětem ocenění :

- informace z KN o oceňovaných pozemcích - zatřídění, výměry, omezení a oprávnění,
- situace, umístění, tvar, výškový profil, přístup k pozemkům dle katastrální mapy,
- Územní plány lokality a zatřídění pozemků dle možnosti využití,
- Cenové mapy stavebních pozemků lokality pokud existují a jsou v platnosti,
- data o prodejních a nabídkových cenách obdobných nemovitostí v relevantních lokalitách, z databáze znalce a z veřejných zdrojů jako jsou cenové údaje o realizovaných cenách v katastru nemovitostí, nabídkové ceny pozemků inzerované na realitních serverech

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ✓ Výpis ze zápisu vedeného v elektronické podobě v informačním systému Ministerstva spravedlnosti ČR pod číslem položky 046745/2024,
- ✓ Informace o pozemku parc.č.1021 – zahrada vyhotovená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- ✓ Geometrický plán č.1655-01109/2022 pro rozdělení pozemku vyhotovený Lubošem Jordánem, ověřený Ing. Ivonou Vašákovou, oprávněným zeměměřickým inženýrem dne 1.9.2022, potvrzený KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha-západ dne 7.9.2022,
- ✓ Zaměření polohopisu a výškopisu pro projekt komunikace v ulici Na Stráni, vypracovaný Geodetickou kanceláří Jordán, II/2022,
- ✓ Cenové údaje k prodaným nemovitým věcem, v lokalitě oceňované nemovité věci zjištěné z databázi, Cenové mapy/Deloitte/Hypox/Valuo.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Způsob oceňování majetku a služeb

I. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 1a vyhlášky č.488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Na základě analýzy trhu, bude pro ocenění nemovité věci – použito metody porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data získaná o oceňované nemovité věci na základě kterých jsou stanovena kritéria pro porovnání. Data vytvořená (získaná) při místním šetření (informace ohledně druhu / účelu užití nemovitosti, výměry staveb, jednotek, pozemků a venkovních úprav, stavebně-technickém stavu a vybavení. Dále data ohledně lokality, dostupné infrastruktury, vybavenosti atd.

Data sebraná z vlastních zdrojů znalce (databáze cen nemovitých věcí, historicky zpracované znalecké posudky a ocenění, která se vztahují k lokalitě, typu, účelu apod. jako oceňovaná nemovitá věc).

Data sebraná z veřejně dostupných zdrojů jako jsou údaje o realizovaných cenách z Katastru nemovitostí, listinné podklady dostupné z Katastru nemovitostí, data o realizovaných cenách, o vývoji realizovaných cen v čase, počtech transakcí atd. od společností zabývajících se sběrem a analýzou těchto dat.

Stanovení kritérií ve kterých bude prováděno porovnání, standardně se používají tato kritéria dle typu oceňované nemovité věci : (pramen získaných dat o ceně, lokalita, velikost, typ / charakter, stav, vybavení / vybavenost, stavební připravenost, dostupná infrastruktura, atd.)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro analyzování dat o nemovitých věcech – pozemcích a identifikaci vztahu mezi cenou a stanovenými kritérii oceňované nemovitosti, použijeme několik statistických metod a vizualizačních technik.

Příprava dat:

Získání dat o nemovité věci, dle toho o jako nemovitou věc jde si stanovíme kritéria která budeme hodnotit a jejichž vztah k ceně budeme zjišťovat :

lokalita, velikost, stav, charakter, vybavenost, stavební připravenost, možnost využití, existující projektová dokumentace, případná existence povolení a rozhodnutí, atd.

Kontrola, zda jsou data kompletní a nemají chybějící hodnoty. Provedení případné normalizace dat, aby se měli všechny hodnoty v jednotné formě.

Stanovení hodnotící škály pro jednotlivá kritéria (1 - nejlepší až 5 - nejhorší).

Ohodnocení všech vzorků dat (srovnatelných nemovitých věcí) ve všech zvolených kritériích.

Vizualizace dat:

Pomocí vynesení dat do bodových grafů, kde na x-ové ose budete ohodnocení kritéria a na y-ové ose jednotková cena [Kč/jednotku].

Graf umožní vizuálně zjistit, zda existuje nějaký zřejmý vztah mezi cenou a daným kritériem.

Korelační analýza:

Zjištění korelačních koeficientů mezi cenou a jednotlivými kritérii. Korelační koeficient vyjadřuje, jak jsou dvě proměnné vzájemně propojené. Hodnoty korelačního koeficientu se pohybují od -1 do 1, kde:

Hodnota blíží se k 1 naznačuje silnou pozitivní korelaci.

Hodnota blíží se k -1 naznačuje silnou negativní korelaci.

Hodnota blíží se k 0 naznačuje, že mezi proměnnými není žádná lineární korelace.

Je potřeba říci že trh jako jsou nemovité věci je velmi komplexní a do ceny vstupuje hodně faktorů, které se navíc navzájem ovlivňují, ve spojení s tím že velikost vzorku dat není dostatečně rozsáhlá - se zpravidla nedosahuje "vysokých,, hodnot korelace (hodnot blízkých 1) korelačního koeficientu R (koeficientu determinace R²).

Nicméně z praxe a logiky věci víme že závislost jednotlivých kritérií na ceně / jednotkové ceně existuje, například že se vzrůstající plochou klesá jednotková cena za 1m², nebo s objektivně lepší lokalitou stoupá cena, nebo že pozemky lepší prostorové konfigurace, stavební připravenosti atd. jsou dražší než pozemky horší v těchto kritériích.

Proto jde primárně o nalezení alespoň mírného vztahu (trendu) ceny a jednotlivých kritérií daného vzorku dat a na základě tohoto vztahu určit relevantně koeficienty odlišnosti v jednotlivých kritériích.

Stanovené koeficienty tak reflektují stav na trhu optikou srovnávaného vzorku dat a vyhneme se tak velmi subjektivnímu adhoc stanovení koeficientů.

Lineární nebo jiná regrese :

Pokud existuje lineární vztah mezi cenou a hodnoceným kritériem nemovité věci (což se očekává), použijeme lineární regresi k modelování tohoto vztahu. Lineární regrese poskytne rovnici přímky, která nejlépe popisuje vztah mezi cenou a kritériem. Tato rovnice bude ve tvaru $y = mx + c$, kde y je cena, x je plocha, m je sklon přímky a c je posunutí na y-ové ose.

(Případně lze použít jiné typy regrese, které povedou k přesnějšímu popsání vztahu mezi cenou a kritérii.)

Určení koeficientu pro úpravy ceny:

Získaný sklon (m) z lineární regrese udává, jak moc se změní cena se změnou porovnávaného kritéria. Tento koeficient poslouží pro budoucí úpravy cen vzhledem k jednotlivým kritériím.

Validace modelu:

Pokud máte k dispozici další data, můžete použít model k predikci cen nemovité věci a porovnat tyto predikce s reálnými cenami k validaci modelu.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace o pozemku parc.č.1021 – zahrada v k.ú. a obci Psáry vyhotovené dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, je vlastnické právo vloženo na :

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kacovský Tomáš, Lucemburská 1023/2, Vinohrady, 13000 Praha 3	

Dokumentace a skutečnost

Znalec při zpracování ZP vychází z podkladů předaných objednatelem posudku viz seznam podkladů, ze skutečností zjištěných při místním šetření a dalších vlastních a veřejných zdrojů týkajících se metod ocenění a dat souvisejících s předmětem ocenění.

Lze konstatovat že předložené podklady odpovídají skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o část pozemku parc.č.1021 – zahrada o výměře 7m². Na odděleném pozemku je vedena komunikace se zpevněným krytem.



4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového 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 č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.1021 – zahrada
 Adresa předmětu ocenění: Na Stráni, 252 44 Psáry
 LV: 418
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-západ
 Obec: Psáry
 Katastrální území: Psáry
 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 - Příměstská	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98
Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$		5 262,00 Kč/m²

1. Pozemek parc.č.1021 - zahrada část o výměře 7 m²

Ocenění : Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,165}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	5 262,-	0,165	1,000	868,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada - část (ost. komunikace)	1021	7	868,23	6 077,61
Ostatní stavební pozemek - celkem			7		6 077,61

Pozemek parc.č.1021 - zahrada část o výměře 7 m2 - cena zjištěná = 6 077,61 Kč

4.2. Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci

Obvyklá cena části pozemku parc.č.1021 – zahrada, část se způsobem využití jako ostatní komunikace, v katastrálním území Psáry, obec Psáry, je určena statistickým vyhodnocením transakčních cen pozemků srovnatelných svým charakterem v dané lokalitě, se zohledněním indexu vývoje cen dle ČSÚ a zohledněním bonity půdně ekologických jednotek srovnávaných pozemků s oceňovanými pozemky. Toto srovnání se provádí na základě průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením cenových údajů katastru nemovitostí, údajů denního i odborného tisku.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky LV č.2960		
Lokalita:	ulice Polní, Na Lukách, V Domkách, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry		
Popis:	Kupní smlouva uzavřená dne 15.12.2022 mezi Obcí Psáry a společností Cash office s.r.o., právní účinky zápisu ke dni 19.12.2023. Zápis proveden dne 10.1.2023.		
	V-13933/2022-210		
	kat.území	parc. č.	druh pozemku
	Dolní Jirčany	465 / 324	ostatní plocha ostatní komunikace
		465 / 325	ostatní plocha ostatní komunikace
		465 / 326	ostatní plocha ostatní komunikace
		465 / 399	ostatní plocha ostatní komunikace
		465 / 411	ostatní plocha ostatní komunikace
		465 / 413	orná půda
		465 / 429	orná půda
		465 / 482	ostatní plocha ostatní komunikace
		LV č.2960	465 / 484
	Celkem výměra		4 045

Pozemky celkem: 4 045,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄		1,05		
			Zdroj: V-13933/2022	
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
900 000	4 045	222	1,05	233,00





Název:	Pozemek parc.č.465/599, LV č.10001			
Lokalita:	ulice K Lůžku, k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 25.8.2020, právní účinky zápisu ke dni 27.8.2020. Zápis proveden dne 8.10.2020. pozemek parc.č.465/599 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 113 m ²			
Pozemek:	113,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄		1,10		
			Zdroj: V-9586/2020-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
333 350	113	2 950	1,10	3 245,00



Název:	Pozemek parc.č.1605/17, LV č.606			
Lokalita:	k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice			
Popis:	Smlouva kupní S-1360/MJT/2019 ze dne 29.1.2020, právní účinky zápisu ke dni 12.2.2020. Zápis proveden dne 14.4.2020. pozemek parc.č.1605/17 - orná půda o výměře 2.417 m ²			
Pozemek:	2 417,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - st. silnice 101		0,95		
K2 Lokalita		0,95		
K3 Velikost		1,00		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄		1,15		
			Zdroj: V-1527/2020-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
3 230 252	2 417	1 336	1,04	1 389,00



Název:	Pozemek parc.č.1603/5, 1603/13, LV č.606			
Lokalita:	k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice			
Popis:	Smlouva kupní S-1185/00066001/2021 ze dne 21.5.2021, právní účinky zápisu ke dni 28.6.2021. Zápis proveden dne 28.7.2021. pozemek parc.č.1603/5 - orná půda o výměře 308 m ² pozemek parc.č.1603/13 - orná půda o výměře 119 m ²			
Pozemky celkem:	427,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - st. silnice 101			0,95	
K2 Lokalita			0,95	
K3 Velikost			1,00	
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄			1,10	
				
				Zdroj: V-9110/2021-210
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
567 056	427	1 328	0,99	1 315,00

Název:	Pozemky parc.č.143/999, parc.č.1551, LV č.10001			
Lokalita:	ulice Průběžná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice			
Popis:	Smlouva kupní 21/306 ze dne 17.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 30.12.2021. Zápis proveden dne 22.1.2022. pozemek parc.č.143/999 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 130 m ² pozemek parc.č.1551 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 300 m ²			
Pozemky celkem:	430,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Lokalita			0,95	
K3 Velikost			1,00	
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄			1,10	
				
				Zdroj: V-18246/2021-210
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
86 000	430	200	1,05	210,00

Název:	Pozemky parc.č.202, 606, 660/19, 660/590, LV č.10001			
Lokalita:	ulice Lázeňská, Návětrná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice			
Popis:	Smlouva kupní 21/315 ze dne 17.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 12.1.2022. Zápis proveden dne 3.2.2022. pozemek parc.č.202 - orná půda o výměře 61 m ² pozemek parc.č.606 - orná půda o výměře 278 m ² pozemek parc.č.660/19 - orná půda o výměře 433 m ² pozemek parc.č.660/590 - orná půda o výměře 216 m ²			
Pozemky celkem:	988,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,10



Zdroj: V-398/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
185 402	988	188	1,05	197,00

Název: Pozemek parc.č.778/1, LV č.10001**Lokalita:** ulice Průběžná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 22/215 ze dne 15.6.2022, právní účinky zápisu ke dni 24.6.2022.
Zápis proveden dne 22.7.2022.
pozemek parc.č.778/1- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 113 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,07



Zdroj: V-7559/2022-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
22 600	113	200	1,02	204,00

Název: Pozemek parc.č.778/24, LV č.10001**Lokalita:** ulice Průběžná, k.ú. Jesnice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 20/103 ze dne 12.2.2020, právní účinky zápisu ke dni 5.3.2020.
Zápis proveden dne 27.3.2020.
pozemek parc.č.778/24- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 471 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₄	1,15



Zdroj: V-2584/2020-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
94 200	471	200	1,09	218,00

Minimální jednotková porovnávací cena	197 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	880 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 245 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	880 Kč/m²
Výměra části pozemku parc.č.1021	7 m ²
Výsledná porovnávací hodnota části pozemku parc.č.1021	6 160 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

4.3.1. Pozemek parc.č.1021 – zahrada - část 6 080,- Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

4.3.2. Pozemek parc.č.1021 – zahrada – část 6 160,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parc.č.1021 – zahrada, části o výměře 7 m², zapsaného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, na listu vlastnictví č.418 pro katastrální území Psáry, obec Psáry, podle stavu ke dni 5.6.2024.

5.2. Výrok

Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Ocenění bylo doplněno o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky 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 č.434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku.

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

Nemovitá věc – pozemek parc.č.1021 – zahrada, část o výměře 7 m² popsaná v ocenění
je oceňována částkou :

6 160,- Kč

slovy: šesttisícjednostošedesát Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 67/2024.


ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046745/3/2024.

V Praze 17.6.2024




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