

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013465/2025

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.228/26 – orná půda,
pozemku parc.č.1100/27 – ostatní plocha ostatní komunikace
zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ,
na listu vlastnictví č.601 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: 5732-22/2025

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

Počet stran: 23, z toho 2 strany přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.3.2025

Vyhotoveno: V Praze 10.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

- pozemku parc.č.228/26 – orná půda o výměře 4 088 m²,
- pozemku parc.č.1100/27 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 149 m²,

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, na listu vlastnictví č.601 pro katastrální území Psáry, obec Psáry.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny podle platného cenového předpisu a určení obvyklé ceny nemovité věci – pozemků pro účely jednání o převodu.

1.3. Prohlídka pozemků

Prohlídka pozemků byla provedena dne 14.2.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ✓ Výpis ze zápisu vedeného v elektronické podobě v informačním systému Ministerstva spravedlnosti ČR pod číslem položky 013465/2025,
- ✓ Částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.601 vyhotovený dálkovým přístupem dne 4.2.2025,
- ✓ Územní plán obce Psáry,
- ✓ Cenové údaje /kupní smlouvy/ k prodaným nemovitým věcem, v lokalitě oceňované nemovité věci zjištěné dálkovým přístupem do katastru nemovitostí,
- ✓ Cenové údaje k prodaným nemovitým věcem, v lokalitě oceňované nemovité věci zjištěné z databází, Cenové mapy/Deloitte/Hypox/Valuo.

2.2. 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. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Způsob oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

1. Kód CZ-CC 127231 Hřbitovy a hřbitovní stavby LV 601

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.228/26 - orná půda
 Adresa předmětu ocenění: 252 44 Psáry
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-západ
 Obec: Psáry
 Katastrální území: Psáry

2. Kód CZ-CC 2112 Místní a účelové komunikace LV 601

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.1100/27 - ostatní plocha ostatní komunikace
 Adresa předmětu ocenění: 252 44 Psáry
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-západ
 Obec: Psáry
 Katastrální území: Psáry

Vlastnické a evidenční údaje

Dle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.601 vyhotoveného dálkovým přístupem dne 4.2.2025, je vlastnické právo k pozemkům parc.č.228/26, parc.č.1100/27 vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
Exlerová Marcela, U Nádržky 6, 25244 Psáry	

Dokumentace a skutečnost

Lze konstatovat, že předložené podklady odpovídají skutečností zjištěným při místním šetření.

3.2. Obsah

Kód CZ-CC 127231 Hřbitovy a hřbitovní stavby LV 601

1. Pozemek parc.č.228/26 - orná půda

Kód CZ-CC 2112 Místní a účelové komunikace LV 601

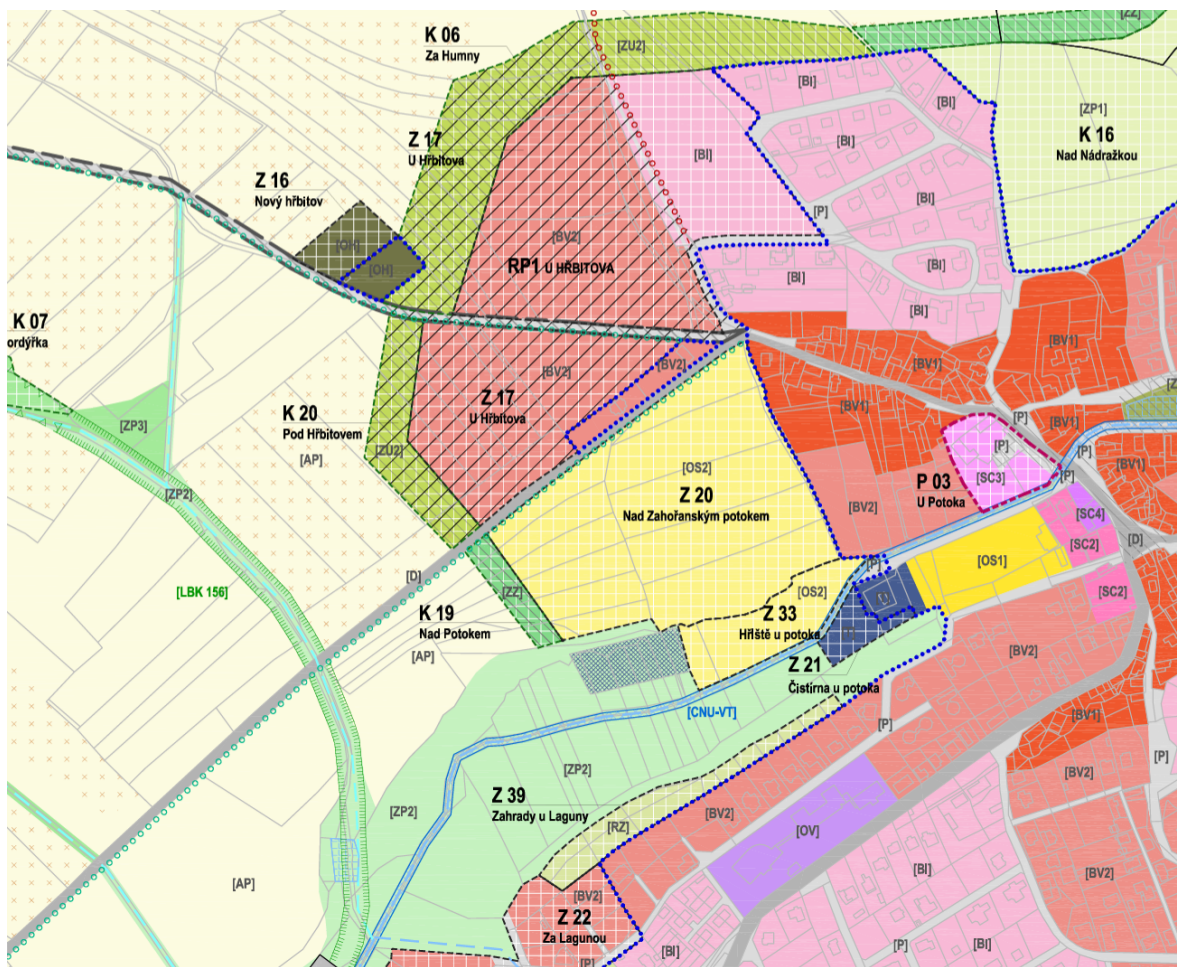
1. Pozemek parc.č.1100/27 - ostatní plocha ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Obec Psáry se nachází v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, leží jihovýchodně od Prahy mezi Jesenicí a Jílovým u Prahy. Obec spadá do oblasti, která se vlivem suburbanizace Prahy mohutně rozrůstá.

Jedná se o pozemek parc.č.228/26 – orná půda o výměře 4 088 m², zahrnutý do návrhu územního plánu obce Psáry pro využití [OH] občanské vybavení – HŘBITOVY.

Pozemek parc.č.1100/27 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, sousedí s pozemkem parc.č.228/26 a pozemkem přilehlé komunikace parc.č.1100/28 ve vlastnictví obce Psáry.



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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Kód CZ-CC 127231 Hřbitovy a hřbitovní stavby LV 601

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.228/26 - orná půda

Adresa předmětu ocenění: Psáry
252 44 Psáry

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Psáry

Katastrální území: Psáry

Počet obyvatel: 4 226

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 8\,283,00\text{ Kč/m}^2$

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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 5\,630,00\text{ Kč/m}^2$

2. Kód CZ-CC 2112 Místní a účelové komunikace LV 601

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.1100/27 - ostatní plocha ostatní komunikace

Adresa předmětu ocenění: Psáry
252 44 Psáry

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Psáry

Katastrální území: Psáry

Počet obyvatel: 4 226

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 8\,283,00\text{ Kč/m}^2$

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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 5\,630,00 \text{ Kč/m}^2$

Kód CZ-CC 127231 Hřbitovy a hřbitovní stavby LV 601**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - pohřebiště	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej zemědělského pozemku pro využití budoucího pohřebiště	I	-0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,755$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,740$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,286}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,216}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,212}$$

1. Pozemek parc.č.228/26 - orná půda**Ocenění**

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,740} \quad \text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,286}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

i = 1

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,740 * 1,000 * 0,286 = \mathbf{0,212}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)		5 630,-	0,212	0,300	358,07
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	228/26	4 088	358,07	1 463 790,16
Stavební pozemek - celkem			4 088	1 463 790,16	
Pozemek parc.č.228/26 - orná půda - cena zjištěná celkem				=	1 463 790,16 Kč

Kód CZ-CC 2112 Místní a účelové komunikace LV 601**1. Pozemek parc.č.1100/27 - ostatní plocha ostatní komunikace****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	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,25
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,051$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3		5 630,-	0,051	1,000	287,13
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1100/27	149	287,13	42 782,37
Ostatní stavební pozemek - celkem			149		42 782,37
Pozemek parc.č.1100/27 - ostatní plocha ostatní komunikace				=	42 782,37 Kč

4.2. Určení obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou

Obvyklá cena nemovité věci – pozemku parc.č.228/26 a parc.č.1100/27 se všemi součástmi a příslušenstvím v katastrálním území Psáry, obec Psáry, je určena statistickým vyhodnocením transakčních cen srovnatelných nemovitých věcí svým charakterem, velikostí v dané lokalitě. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením cenových údajů katastru nemovitostí.

a) Srovnatelné nemovité věci – pozemky komunikací :

Název:	Pozemky LV č.802			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená dne 5.6.2024 mezi Obcí Psáry a Římskokatolickou farností Jílové u Prahy, právní účinky zápisu ke dni 18.7.2024. Zápis proveden dne 9.8.2024.			
	kat.území	parc. č.	druh pozemku	výměra
	Dolní Jirčany	108 / 1	ostatní plocha jiná plocha	32
		108 / 2	ostatní plocha jiná plocha	100
		343 / 73	ostatní komunikace	429
		497 / 21	orná půda	1 629
		697 / 21	ostatní komunikace	12
		497 / 23	orná půda	87
		497 / 24	orná půda	2 503
		893	ostatní plocha jiná plocha	123
		894	ostatní plocha jiná plocha	2
	LV č.802	65 / 4	orná půda	123
	Celkem výměra			5 040
Pozemky celkem:	5 040,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Lokalita	1,00			
K3 Velikost	1,00			
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,03			
			Zdroj: V-07409/2024-210	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 809 751	5 040	557	1,03	574,00



Název:	Pozemky parc.č.398/39, parc.č.1100/20, LV č.2145			
Lokalita:	k.ú. Psáry, obec Psáry			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená, právní účinky zápisu ke dni 6.6.2023. Zápis proveden dne 28.6.2023. pozemek parc.č.398/39 - orná půda o výměře 21 833 m ² pozemek parc.č.1100/20 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 956 m ² (prodej 1/2) kupní cena 1 750 000,- Kč			

Pozemky celkem : 22 311,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,06



Zdroj: V-5053/2023-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 750 000	22 311	78	1,09	85,00

Název: Pozemek parc.č.137/2 - ostatní plocha, LV č.601**Lokalita:** k.ú. Psáry, obec Psáry**Popis:** Kupní smlouva uzavřená 20.11.2024, právní účinky zápisu ke dni 2.12.2024.
Zápis proveden dne 30.12.2024.pozemek parc.č.137/2 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 57 m²
kupní cena 14 500,- Kč**Pozemek:** 57,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,00



Zdroj: V-12447/2024-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
14 500	57	254	1,00	254,00

Název: Pozemek parc.č.137/4 - ostatní plocha, LV č.601**Lokalita:** k.ú. Psáry, obec Psáry**Popis:** Kupní smlouva uzavřená 23.8.2023, právní účinky zápisu ke dni 25.8.2023.
Zápis proveden dne 19.9.2023. Kupní cena 18 000,- Kč.pozemek parc.č.137/4 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 18 m² (zastavěno stavbou)**Pozemek:** 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,06



Zdroj: V-7701/2023-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
18 000	18	1 000	1,06	1 060,00

Název: Pozemek parc.č.110/34 - orná půda, LV č.1742**Lokalita:** k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry**Popis:** Kupní smlouva uzavřená dne 10.2.2025, právní účinky zápisu ke dni 14.2.2025.
Zápis proveden dne 7.3.2025. Kupní cena 70 000,- Kč.**pozemek parc.č.110/34 - orná půda o výměře 402 m² (ost. zpevněná komunikace)****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,00



Zdroj: V-6784/2024-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
8 040	402	174	1,00	174,00

Název: Pozemek parc.č.465/10 - orná půda, LV č.338**Lokalita:** k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry**Popis:** Kupní smlouva, právní účinky zápisu ke dni 15.11.2023.
Zápis proveden dne 7.12.2023. Kupní cena 51 291,- Kč
pozemek parc.č.465/10 - orná půda o výměře 417 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,05



Zdroj: V-10433/2023-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
51 291	417	123	1,05	129,00

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	výměra
Dolní Jirčany	465 / 324	ostatní plocha ostatní komunikace	686
	465 / 325	ostatní plocha ostatní komunikace	303
	465 / 326	ostatní plocha ostatní komunikace	104
	465 / 399	ostatní plocha ostatní komunikace	1 206
	465 / 411	ostatní plocha ostatní komunikace	142
	465 / 413	orná půda	74
	465 / 429	orná půda	412
	465 / 482	ostatní plocha ostatní komunikace	374
LV č.2960	465 / 484	ostatní plocha ostatní komunikace	744

Celkem výměra	4 045
---------------	-------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,12



Zdroj: V-13933/2022

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
900 000	4 045	222	1,12	249,00

Název: Pozemek parc.č.816/5, LV č.10001**Lokalita:** ulice V Lázních, k.ú. Jesenice u Prahy, obec Jesenice**Popis:** Smlouva kupní 21/307 ze dne 22.12.2021, právní účinky zápisu ke dni 27.12.2021.
Zápis proveden dne 18.1.2022.pozemek parc.č.816/5 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 60 m²pozemek parc.č.660/589 - orná půda o výměře 828 m²**Pozemky celkem :** 888,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,15



Zdroj: V-18135/2021-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
173 160	888	195	1,09	213,00

Název: Pozemek parc.č.778/1, LV č.10001				
Lokalita: ulice Průběžná, k.ú. Jesenice 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 ₂₀₂₅		1,11		
				
Zdroj: V-7559/2022-210				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
22 600	113	200	1,05	210,00

Název: Pozemek parc.č.778/24, LV č.10001				
Lokalita: ulice Průběžná, k.ú. Jesenice 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 ₂₀₂₅		1,20		
				
Zdroj: V-2584/2020-210				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
94 200	471	200	1,14	228,00

Minimální jednotková porovnávací cena	85 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	299 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 060 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1100/27	149	299,-		44 551
- ostatní komunikace					
Celková výměra pozemků		149	Hodnota pozemků celkem		44 550

b) Srovnatelné nemovité věci – pozemky ostatní zahrnuté do ÚP :

Název:	Pozemky LV č.802			
Lokalita:	k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená dne 5.6.2024 mezi Obcí Psáry a Římskokatolickou farností Jílové u Prahy, právní účinky zápisu ke dni 18.7.2024. Zápis proveden dne 9.8.2024.			
Pozemky celkem:	5 040,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅		1,03		
Cena [Kč]		Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Upr. jedn. cena
		[m ²]	[Kč/m ²]	Kc [Kč/m ²]
2 809 751		5 040	557	1,03 574,00

Zdroj: V-07409/2024-210

Název:	Pozemek parc.č.137/2 - ostatní plocha, LV č.601			
Lokalita:	k.ú. Psáry, obec Psáry			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená 20.11.2024, právní účinky zápisu ke dni 2.12.2024. Zápis proveden dne 30.12.2024. Kupní cena 14 500,- Kč. pozemek parc.č.137/2 - ostatní plocha manipulační plocha o výměře 57 m²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		0,80		
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅		1,00		
Cena [Kč]		Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Upr. jedn. cena
		[m ²]	[Kč/m ²]	Kc [Kč/m ²]
14 500		57	254	0,80 203,00

Zdroj: V-12447/2024-210

Název:	Pozemek parc.č.137/4 - ostatní plocha, LV č.601			
Lokalita:	k.ú. Psáry, obec Psáry			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená 23.8.2023, právní účinky zápisu ke dni 25.8.2023. Zápis proveden dne 19.9.2023. Kupní cena 18 000,- Kč. pozemek parc.č.137/4 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 18 m² (zastavěno stavbou)			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	0,70
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,06



Zdroj: V-7701/2023-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
18 000	18	1 000	0,74	740,00

Název: Pozemek parc.č.465/10 - orná půda, LV č.338**Lokalita:** k.ú. Dolní Jirčany, obec Psáry

Popis: Kupní smlouva, právní účinky zápisu ke dni 15.11.2023.
Zápis proveden dne 7.12.2023. Kupní cena 51 291,- Kč
pozemek parc.č.465/10 - orná půda o výměře 417 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	0,95
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,05



Zdroj: V-10433/2023-210

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
51 291	417	123	1,00	123,00

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.

Pozemky celkem: 4 045 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₅	1,12



Zdroj: V-13933/2022

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
900 000	4 045	222	1,12	249,00

Minimální jednotková porovnávací cena	123 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	378 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	740 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	378 Kč/m²
Výměra pozemku parc.č.228/26	4 088 m ²
Výsledná porovnávací hodnota pozemku parc.č.228/26	1 545 264 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Kód CZ-CC 127231 Hřbitovy a hřbitovní stavby LV 601	
1. Pozemek parc.č.228/26 - orná půda	1 463 790,- Kč
Kód CZ-CC 127231 Hřbitovy a hřbitovní stavby LV 601 - celkem:	1 463 790,- Kč
Kód CZ-CC 2112 Místní a účelové komunikace LV 601	
1. Pozemek parc.č.1100/27 - ostatní plocha ostatní komunikace	42 782,- Kč
Kód CZ-CC 2112 Místní a účelové komunikace LV 601 - celkem:	42 782,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 506 570,- Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemky - up pohřebiště	1 545 260,- Kč
1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemky - ostatní komunikace	44 550,- Kč
Obvyklá cena celkem:	1 589 810,- 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.228/26 – orná půda o výměře 4 088 m²,
- pozemku parc.č.1100/27 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 149 m²,

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, na listu vlastnictví č.601 pro katastrální území Psáry, obec Psáry.

5.2. Výrok

Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Ocenění bylo doplněno o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 – pozemků se všemi součástmi a příslušenstvím v daném místě a čase.

Nemovité věci – popsané v ocenění, **jsou oceňovány částkou celkem :**

1 589 800,- Kč

slovy: jedenmilionpětsetosmdesátdevěttisícosmset Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 37/2025.

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 013465/2025.

V Praze 10.3.2025

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

Příloha - částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.601**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 00:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539597 Psáry
 Kat.území: 736422 Psáry List vlastnictví: 601
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Exlerová Marcela, U Nádržky 6, 25244 Psáry	635202/0257	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
228/26	4088	orná půda		zemědělský půdní fond
1100/27	149	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 291
Povinnost k
Parcela: 1100/27, Parcela: 228/26

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 56/1997 ze dne 12.10.99, právní moc ke dni 26.11.1999.
POLVZ:21/2000 Z-8300021/2000-210
Pro: Exlerová Marcela, U Nádržky 6, 25244 Psáry RČ/IČO: 635202/0257
- o Smlouva darovací ze dne 23.04.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2001.
V-1893/2001-210
Pro: Exlerová Marcela, U Nádržky 6, 25244 Psáry RČ/IČO: 635202/0257

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
228/26	52611	4088

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 00:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539597 Psáry

Kat.území: 736422 Psáry

List vlastnictví: 601

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.02.2025 09:58:32

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.