

KOPIE

Znalecký posudek č. 65-3627-2020

O ceně a obvyklé ceně pozemku č. 349/5, který vznikl geometrickým dělením pozemku č. 349/2, v kat.území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ.

Objednatel posudku:

Obecní úřad Statenice
Statenická 23
252 62 Statenice

Účel posudku:

- a) ocenění dle vyhl. MF ČR
- b) návrh obvyklé ceny

ad)a)

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 2.8.2020 posudek vypracoval:

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



Posudek obsahuje 9 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 2.8.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé ceně pozemku č. 349/5, který vznikl geometrickým dělením pozemku č. 349/2, v kat.území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ, který si dne 21.7.2020 vyžádal Obecní úřad Statenice.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.8.2020.

3. Podklady pro vypracování posudku

a) poskytnuté objednatelem :

- GP- č. 1715-130/2020

b) opatřené znalcem :

- výpis z katastru Katastrálního úřadu
- snímek z pozemkové mapy
- výsledky obhlídky

4. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha západ, pořizený z vlastnického listu č. 10001 stanoví : / mimo jiné

v části A : Obec Statenice

v části B : katastrální území Statenice, p.p.č.349/2- ost.plocha, silnice-217 m²

GP- 1715-120/2020- dělí p.p.č.349/2- na p.p.č.349/5- ost.plocha, silnice- 46 m²

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č. 349/5, který vznikl oddělením z pozemku č. 349/2. Pozemek je vedený v druhu silnice, ost.plocha.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o úzký pruh navazující na krajnici silnice, je situován mimo zastavěné území obce, na konci katastrálního území s rozptýlenou zástavbou.

7. Obsah posudku

a) Pozemek č. 349/5

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemek č. 349/5 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Statenice
Název okresu: Praha-západ

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,133,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,165,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 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 1201 m	-0,20

2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	–0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,246$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 286,5900 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
349/5	ost.plocha,silnice	46	13 183,14

Pozemek č. 349/5 – zjištěná cena: 13 183,14 Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemek č. 349/5

13 183,14 Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:

13 183,14 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

13 180,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemek č. 349/5

13 183,14 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:

13 183,14 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

13 180,- Kč

Určená cena: 13 180,- Kč

Cena slovy: třináctisícjednoosmdesát Kč

Obvyklá cena

Porovnávací metoda

V daném ocenění je pro návrh obvyklé ceny pozemku použita porovnávací metoda, neboť jsou známy realizované ceny srovnatelných pozemků, a to k CU 11.2019, v daném ocenění bude tato realizovaná cena upravena na CU 08/2020 pomocí indexu nárůstu cen.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tyto porovnávací pozemky:

- p.p.č.273/1- ost.plocha/ komunikace/- 202 m².....59 634.- Kč
- p.p.č.273/11- ost.plocha/ komunikace/- 77 m².....22 732.- Kč
- p.p.č.13/38-ost.plocha/ komunikace/- 120 m².....35 426.- Kč

Na základě porovnávací metody, lze navrhnout obvyklou cenu p.p.č.349/5 takto :
46 m² x 289 Kč m⁻² x 1,08.....14 357,52.- Kč

Obvyklá cena pozemku č. 349/5.....14 358.- Kč

V Žebráku dne 2.8.2020

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



D. Znalecká doložka

Znalecká doložka Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 7.12.2000 čj.Spr 4065/96 pro základní obor Ekonomika ceny a odhady nemovitostí a Stavebnictví. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 65-3627-2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 65-3627-2020 podle připojené likvidace.

V Žebráku dne 02. 8. 2020

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák

Ing. Jan HOLEČEK
Oceňování nemovitostí pro účel nemovitostí
Slunečná 358, 267 53 Žebrák
IČ: 153 51 813 DIČ: CZ5507272112
Město: 267 53 Žebrák