KOPIE

Podklad pro zastupitelstvo

Znalecký posudek č. 66-3628-2020

O ceně a o obvyklé ceně pozemku č. 64/3 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

Ing. Jan HOLEČEK znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady specializace nemovitosti

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 2. 8. 2020

Podklad pro zastupitelstvo

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé ceně pozemku č. 64/3 v kat.území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ, který si vyžádal OÚ Statenice.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 8. 2020.

3. Podklady pro vypracování posudku

a) poskytnuté objednatelem :

- výpis z katastru Katastrálního úřadu

b) opatřené znalcem :

- snímek z pozemkové mapy
- výsledky obhlídky

4. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha západ, pořízený z vlastnického listu stanoví : mimo jiné

v části A : Obec Statenice

v části B : katastrální území Statenice, p.p.č.64/3- ost.plocha, ost.komunikace-34 m^2

Podklad pro zastupitelstvo

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek vedený v druhu ost.plocha, ost.komunikace. Jedná se o pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka. Ocenění je provedeno, dle skutečného stavu užívání.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je situován v zastavěném území při ul. Ke kašně. Jedná se o lokalitu se zástavbou rod.domy mimo centrum obce.

7. Obsah posudku

a) Pozemek č. 64/3

Podklad pro zastupitelstvo

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.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	–0,03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 0{,}970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

Podklad pro zastupitelstvo

7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0{,}929$

a) Pozemek č. 64/3 – § 4

Oceňovaný pozemek je veden v druhu ost.plocha, ost.komunikace, ve skutečnosti je zastavěn stavbou jiného vlastníka, jedná se o stavbu, která slouží k uskladnění zahradní techniky a parkování. Je užívána ve funkčním celku s nemovitostí čp.51.

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: $ZC_v = 2\,133{,}–$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: $\mathbf{ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,165{,}–}$ **Kč/m^2**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0{,}970$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku		**Hodnocení znaku**	**P_i**
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

Podklad pro zastupitelstvo

	pásma		
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0{,}929$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ **= 0,901**

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 1 049,6650 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
64/3	ost.plocha, ost.komunikace	34	35 688,61

Pozemek č. 64/3 – zjištěná cena: **35 688,61 Kč**

Obvyklá cena

Porovnávací metoda

V daném ocenění pro návrh obvyklé ceny pozemku je použita porovnávací metoda, která vychází z nabídkových cen pozemků ve srovnatelných lokalitách.
Jednotlivé odlišnosti jsou korigovány pomocí korekčních indexů / korekce nabídky a realizace a zejména výměra pozemku, kde v daném případě nelze oceňovaný pozemek samostatně zastavět stavbou hlavní, a to na základě výměry pozemku.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tyto porovnávací pozemky :

- kat.území Velké Přílepy/ 2 294 m^2/ nabídková cena.....9 500 000.- Kč

- kat.území Statenice/ 808 m^2 / nabídková cena.....5 750 000.- Kč

- kat.území Tuchoměřice/ 1 004 m^2 / nabídková cena.....5 499 000. Kč

Podklad pro zastupitelstvo

b) Srovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.64/3	Stavební stav:	bez udání
Výměra pozemku:	34 m²	Vybavení:	bez udání
Inženýrské sítě:	Přípojky:		

Reprezentant č. 1

PSČ		Obestavěný prostor:	m³
Město/obec:	Velké Přílepy	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:		Poloha:	velmi dobrá
Adresa:		Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	9 500 000	Vybavení:	standardní
Výměra pozemku:	2 294 m²	Zdroj dat:	nabídková cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 2

PSČ		Obestavěný prostor:	m³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	velmi dobrá
Adresa:		Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	5 750 000	Vybavení:	standardní
Výměra pozemku:	808 m²	Zdroj dat:	nabídková cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 3

PSČ		Obestavěný prostor:	m³
Město/obec:	Tuchoměřice	Obytná plocha:	m²
Čtvrť/KÚ:		Poloha:	velmi dobrá
Adresa:		Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	5 499 000	Vybavení:	standardní
Výměra pozemku:	1 004 m²	Zdroj dat:	nabídková cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Vyhodnocení Měrná jednotka: m² pozemku

	kupní cena v Kč/m.j.	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená KC v Kč/m.j.
		Poloha	Pozemek	Stav	Vybavení	Zdroj	Ostatní	
Reprezentant č. 1	4 141	0,95	1,00	1,00	1,00	0,75	0,40	1 180
Reprezentant č. 2	7 116	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	0,40	2 178
Reprezentant č. 3	5 477	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	0,40	1 769
							Průměr:	1 709

Odhad srovnávací hodnoty

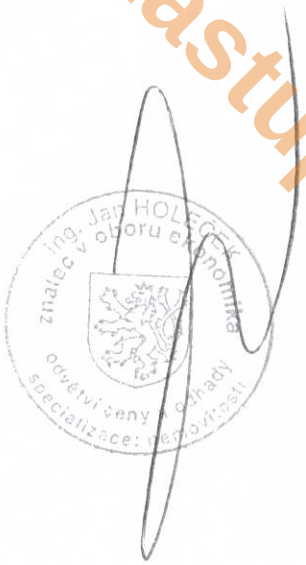
Měrná jednotka - m² pozemku	34
Průměrná hodnota v Kč/m.j.	1 709
Předběžná srovnávací hodnota	58 105
Srovnávací hodnota	**50 000**

Podklad pro zastupitelstvo

Na základě porovnávací metody lze navrhnout obvyklou cenu pozemku č. 64/3 v kat.území Statenice ve výši.....**58 105.- Kč**
tj.slovy/ padesátosmtisícjednostopět/ korun českých.

V Žebráku dne 2. 8. 2020

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



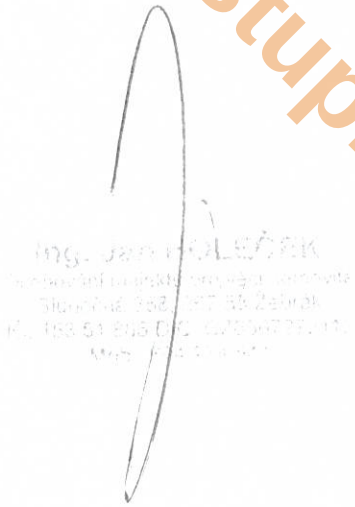
Podklad pro zastupitelstvo

C. 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. 66-3628-2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 66-3628-2020 podle připojené likvidace.

V Žebráku dne 02. 8. 2020

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



Podklad pro zastupitelstvo

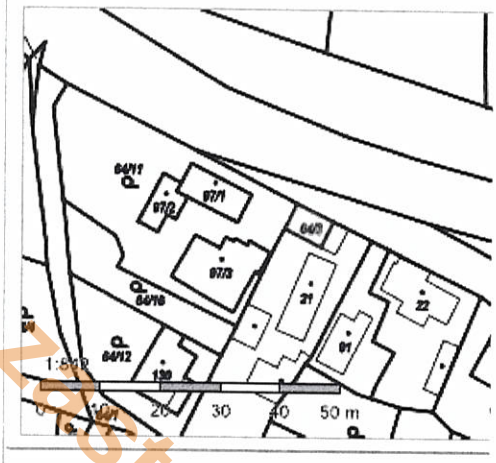
D. Seznam příloh

- Aktuální LV - 1 strana
- Snímek z katastrální mapy – 1 strana
- Srovnávací pozemky - 3 strany

Podklad pro zastupitelstvo

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	64/3
Obec:	Statenice [539686]
Katastrální území:	Statenice [755346]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OBEC STATENICE, Statenická 23, 25262 Statenice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.07.2020 19:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Podklad pro zastupitelstvo

Podklad pro zastupitelstvo

SREALITY.CZ

Prodej stavebního pozemku 2 294 m²

Pražská, Velké Přílepy

9 500 000 Kč (4 141 Kč za m²)

Rovinatý, multifunkční stavební pozemek (bydlení, podnikání, autoservis,myčky atd.) o velikosti 2294 m2 v obci Velké Přílepy. Veškeré inž. sítě zavedeny na hranici pozemku. Výborné spojení D7, D6, D0. V případě zájmu Vám rád podám více informací a zrealizuji Vám prohlídku.

Celková cena:	9 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha pozemku:	2294 m²
Cena za m²:	4 141 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	20675	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	21.07.2020	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Autobus

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

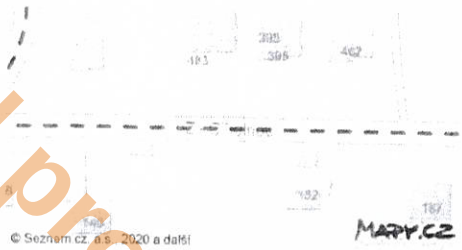
Cukrárna:	Přílepská cukrárna (517 m)
Kino:	Kino Velké Přílepy (492 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Janáčkova (377 m)
Večerka:	Potraviny Lenka Kettnerová (217 m)
Hospoda:	Hostinec U Zámku (1379 m)
Divadlo:	Loutkové divadélko Manetka (1304 m)
Veterinář:	MVDr. Eva Černochová (1358 m)
Bus MHD:	Velké Přílepy, Pražská (58 m)
Školka:	CENTRUM KRTEČEK (790 m)
Lékař:	MUDr. Vlasta Hlavová (84 m)
Lékárna:	LAMIA PRAHA, s.r.o. (3154 m)
Škola:	ZUŠ Velké Přílepy, Pražská (483 m)
Pošta:	Pošta Velké Přílepy - Česká pošt... (698 m)
Restaurace:	Restaurace U Jaroslava Korycha (483 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (501 m)
Sportoviště:	Markéta Wright (1538 m)
Vlak:	Noutonice (2726 m)
Obchod:	Premium Outlet Prague Airport (4226 m)

Kontaktovat:

Sergiu Tomša

Podklad pro zastupitelstvo

SREALITY.CZ



Prodej stavebního pozemku 808 m²

Za Cihelnou, Statenice

5 750 000 Kč (7 116 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek pro stavbu RD v obci Statenice - Černý Vůl, poslední volný pozemek v již zcela zastavěné, přesto klidné lokalitě Za Cihelnou. Parcela má výměru 808 m2, na její hranice jsou přivedeny všechny inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace i plyn). Pozemek je rovinatý, s minimálním sklonem k jihovýchodu, poskytuje příjemný výhled do údolí, má tvar obdélníku s poměrem stran 1: 1,65.

V obci je plná občanská vybavenost, nejbližší prodejna potravin 350 m, stanice MHD 400 m. Je zde výborná dopravní dostupnost, nejbližší metro Bořislavka dosažitelné za 12 min autem, doba jízdy busem MHD 19 min.

Celková cena:	5 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	ID zakázky:	PeN63600
		Aktualizace:	29.05.2020
Cena za m²:	7 116 Kč	Plocha pozemku:	808 m²
Poznámka k ceně:	včetně provize		

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

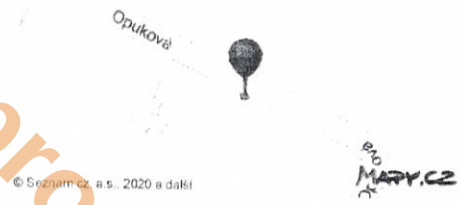
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárnička Statenice (844 m)
Kino:	Kino Velké Přílepy (1890 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Za Roklí (327 m)
Kulturní památka:	Paličkova vila (5454 m)
Večerka:	SMÍŠENÉ ZBOŽÍ SADIL (1223 m)
Hospoda:	Hospoda (1383 m)
Divadlo:	Loutkové divadélko Manetka (1391 m)
Veterinář:	MVDr. Eva Černochová (60 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (1909 m)
Sportoviště:	Markéta Wright (143 m)
Restaurace:	Restaurace Statenický Mlýn (664 m)
Školka:	KinderGarten (804 m)
Lékař:	MUDr. Vlasta Hlavová (1447 m)
Pošta:	Pošta Velké Přílepy - Česká po... (2092 m)
Škola:	Základní škola Hnízdo v Únětic... (1528 m)
Lékárna:	LAMIA PRAHA, s.r.o. (1940 m)

Podklad pro zastupitelstvo

SREALITY.CZ



© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

Prodej stavebního pozemku 1 004 m²

Opuková, Tuchoměřice Panorama

5 499 000 Kč (5 477 Kč za m²)

Ve exkluzivním zastoupení majitele nabízíme prodej stavebního pozemku o rozloze 1004 m2, určeného ke stavbě rodinného domu v Tuchoměřicích, okres - Praha-západ. Pozemek je obdélníkového tvaru, téměř rovinatý, s příjezdovou komunikací. Inženýrské sítě jsou umístěny na pozemku.Poloha pozemku zaručuje klidné a nerušené bydlení v soukromí. V obci je veškerá občanská vybavenost, autobusové spojení do Prahy ke stanici metra A Bořislavka, případně vlakem na Hlavní nádraží, autem na dálnici 5 minut.Velmi dobrá dostupnost do Prahy.

Celková cena:	5 499 000 Kč za nemovitost, včetně DPH	Aktualizace:	Včera
Cena za m²:	5 477 Kč	Plocha pozemku:	1004 m²
ID zakázky:	N67829		

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Služby:

Reklama

ČESKÁ Hypotéka
Hypotéka již od 2,64 % ročně — 17 704,6 Kč / měsíčně — Spočítat

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna:	Starbucks Coffee (361 m)
Kino:	Kino Velké Přílepy (4616 m)
Hřiště:	Dětské hřiště V Kněžívce (770 m)
Kulturní památka:	Vila v Nebušicích (4006 m)
Večerka:	Můjobchod - Potraviny Maja (755 m)
Hospoda:	Ivan Valeš (862 m)
Divadlo:	Loutky bez hranic (4333 m)
Veterinář:	Kastrační centrum (3961 m)
Restaurace:	Restaurace U pilota (962 m)
Školka:	MŠ Tuchoměřice (891 m)
Lékař:	MUDr. Eva Forstová (1351 m)
Bus MHD:	Tuchoměřice,Ke Kopanině (151 m)