STATENICE

Obec Statenice, okr Praha-západ	
Došlo dne: 27.2.2020	
Č. J. 278	Přijal:

MP

Podklad pro zastupitelstvo

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2744-011/2020

O ceně pozemků č.parc. 558/1, 560 k.ú. a obec Statenice
okres Praha - západ

Objednavatel znaleckého posudku: Obec Velké Přílepy
Pražská 162
252 64 Velké Přílepy

Účel znaleckého posudku: za účelem převodu nemovitosti

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 6.2.2020 znalecký posudek vypracovala:

Miroslava Dostálová
Pod lomem 12
143 00 Praha 4

Počet stran: 4 včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 6.2.2020

Podklad pro zastupitelstvo

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění administrativní ceny pozemků č.parc. 558/1, 560 k.ú. a obec Statenice okres Praha - západ.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Statenice 252 62 Statenice
LV:	908
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Statenice
Katastrální území:	Statenice
Počet obyvatel:	1 506

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 133,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	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 a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, 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 = **1 078,00 Kč/m²**

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace sdělené objednatelem
- informace o pozemku - nahlížení do KN
- ortofotomapa pozemků a okolí

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec Velké Přílepy, Pražská 162, 252 64 Velké Přílepy, podíl 1 / 1

5. Dokumentace a skutečnost

Oceňované pozemky přístupné z asfaltové komunikace, v mírně svažitém terénu, umístěné v centru obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Možnost napojení na inženýrské sítě. Na pozemcích trvalý travní porost, nejsou určeny k výstavbě, pozemky sloužící jako veřejná zeleň. V blízkosti zastávka autobusů příměstské dopravy.

Podklad pro zastupitelstvo

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemky č. parc. 560 a 558/1 se nacházejí v blízkosti ulic Na Skále a Pod Skalou, v mírně svažitém terénu.
Obec Statenice leží v údolí Únětického potoka si 11 km severozápadně od centra hl.m. Prahy. Skládá se ze dvou částí - Statenice a Černý Vůl. V obci příměstská autobusová doprava, zdravotnické zařízení, knihovna, obchod, restaurace a TJ Sokol.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Pozemky v centru obce, v mírně svažitém terénu, užívané jako veřejná zeleň. Nejsou určeny k výstavbě.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,285}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Upr. cena

Podklad pro zastupitelstvo

		[Kč/m²]			[Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3		1 078,-	0,285	1,000	307,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	560	173	307,23	53 150,79
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	558/1	731	307,23	224 585,13
Ostatní stavební pozemky - celkem			904		**277 735,92**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **277 735,92 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemky 277 736,- Kč

Výsledná cena - celkem: **277 736,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **277 740,- Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesátsedmtisícsedmsetčtyřicet Kč

V Praze, 6.2.2020

Miroslava Dostálová
Pod lomem 12
143 00 Praha 4

Miroslava DOSTÁLOVÁ znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu ČR ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1246/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

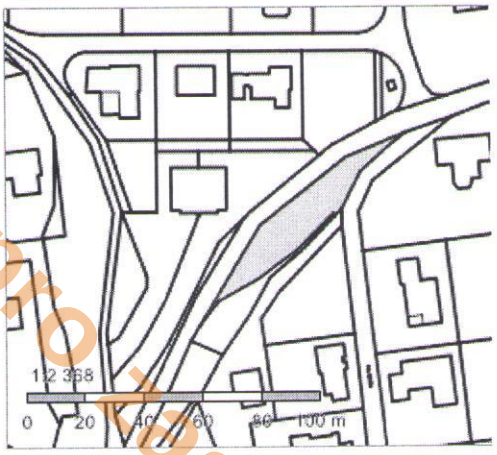
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2744-011/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 011.

Podklad pro zastupitelstvo

ormace o pozemku

rcelní číslo:	558/1
ec:	Statenice [539686]
tastrální území:	Statenice [755346]
lo LV:	908
měra [m²]:	731
p parcely:	Parcela katastru nemovitostí
apový list:	KMD
čení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
uh pozemku:	trvalý travní porost



stníci, jiní oprávnění

astnické právo	Podíl
ec Velké Přílepy, Pražská 162, 25264 Velké Přílepy	

ůsob ochrany nemovitosti

ázev
mědělský půdní fond

znam BPEJ

PEJ	Výměra
929	731

nezení vlastnického práva

jsou evidována žádná omezení.

é zápisy

jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

e informací k cenovým údajů naleznete v k aplikaci.

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

prazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.02.2020 08:00:00.

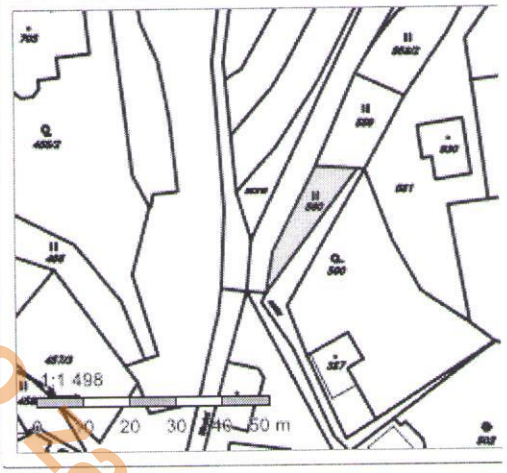
004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální , Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
lání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.0 build 0

Podklad pro zastupitelstvo

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	560
Obec:	Statenice [539686]
Katastrální území:	Statenice [755346]
Číslo LV:	908
Výměra [m²]:	173
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Velké Přílepy, Pražská 162, 25264 Velké Přílepy	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
14168	63
13929	55
12614	55

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna hranice k.ú.

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 06.02.2020 08:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.6.0 build 0