

Znalecký posudek č. 48-3695-2021

O ceně a o obvyklé ceně pozemku č. 985 v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ.

Objednatel posudku:

Obec Statenice
Statenická 23
252 62 Statenice

Účel posudku:

- a) ocenění dle vyhlášky 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., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 2.7.2021 posudek vypracoval:

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 07.07.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a o obvyklé ceně pozemku č. 985 v kat.území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.7 2021.

3. Podklady pro vypracování posudku

a) poskytnuté objednatelem :

- výpis z katastru Katastrálního úřadu

b) opatřené znalcem :

- snímek z pozemkové mapy

- údaje o realizovaných prodejkách z KN

- výsledky obhlídky

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

v části A : Obec Statenice

v části B : katastrální území Statenice, p.p.č.985- zast.plocha- 9 m²

Výpis z katastru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha západ, pořízený z vlastnického listu č. 794 stanoví / mimo jiné :

v části A : Brož Jiří Ing.

v části B : katastrální území Statenice, čp.20- rod.dům na p.p.č.985- LV 10001

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č. 985 vedený v druhu zast.plocha. Jedná se o pozemek, který je zastavěn stavbou rod.domu čp. 20 , který je ve vlastnictví jiného vlastníka.

6. Celkový popis nemovitosti

Pozemková parcela je situována v centru obce v rušné části, při komunikaci k Chotolu. Nemovitost má možnost napojení na technickou vybavenost obce.

7. Obsah posudku

a) Pozemek č. 985

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 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	I. Střed obce – centrum obce	0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	–0,02
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
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	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

a) Pozemek č. 985 – § 4

Oceňovaný pozemek je zastavěn stavbou rod.dому jiného vlastníka.

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: $ZC_v = 1\,919,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,048,- \text{ Kč/m}^2$
(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	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	–0,03
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 pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

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

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,998$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,045,9040 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
985	zast.plocha	9	9 413,14

Pozemek č. 985 – zjištěná cena:

9 413,14 Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemek č. 985

9 413,14 Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:

9 413,14 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

9 410,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemek č. 985

9 413,14 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:

9 413,14 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

9 410,- Kč

Zjištěná cena: 9 410,- Kč

Cena slovy: devěttisícčtyřistadeset Kč

Prohlášení pro usazení zastupitelstva obce

Obvyklá cena

Porovnávací metoda

Pro návrh obvyklé ceny je použita porovnávací metoda, neboť jsou známy realizované ceny srovnatelných stavebních pozemků v dané lokalitě. Jednotlivé odlišnosti jsou korigovány pomocí korekčních indexů.

V daném případě se jedná o polohu vhodnou pro stavby určené k bydlení a dále zohlednění hlučnosti v daném místě předmětného pozemku a velikost pozemku z hlediska využití.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tyto srovnávací pozemky :

- kat.území Statenice/ p.p.č.292/45- 344 m²/ realizovaná cena- 2 300 000.- Kč
/ CU 02/2020/ / CU 06-2021 / x 1,11
/ lepší poloha, lepší využitelnost, klidnější lokalita /
- kat.území Statenice/ p.p.č.421/23- 1 037 m²/ realizovaná cena-4 666 500.- Kč
/ CU 02/2021 // CU 06-2021 / x 1,03
lepší poloha, lepší využitelnost, klidnější lokalita /
- kat.území Statenice/ p.p.č.178/14- 994 m²/ realizovaná cena-6 000 000.- Kč
/ CU 02/2020 / /CU 06-2021 / x 1,11
lepší poloha, lepší využitelnost, klidnější lokalita

b) Srovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.985	Stavební stav:	bez udání
Výměra pozemku:	9 m ²	Vybavení:	dobré
Inženýrské sítě:	Připojky:		

Reprezentant č. 1

PSČ		Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa:	p.p.č.290/45	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	2 553 000	Vybavení:	dobré
Výměra pozemku:	344 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	plně zajišťováno		

Reprezentant č. 2

PSČ		Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	velmi dobrá
Adresa:	p.p.č.421/23	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	4 806 495	Vybavení:	dobré
Výměra pozemku:	1 037 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	plně zajišťováno		

Reprezentant č. 3

PSČ		Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	velmi dobrá
Adresa:	p.p.č.178/14	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	6 660 000	Vybavení:	dobré
Výměra pozemku:	994 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Vyhodnocení	Měrná jednotka: 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	7 422	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	4 750
Reprezentant č. 2	4 635	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	2 596
Reprezentant č. 3	6 700	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	3 752
Průměr:								3 699

Odhad srovnávací hodnoty

Měrná jednotka - m ² pozemku	9
Průměrná hodnota v Kč/m.j.	3 699
Předběžná srovnávací hodnota	33 292
Srovnávací hodnota	30 000

Na základě porovnávací metody lze navrhnout obvyklou cenu pozemku č.985
ve výši : $9 \text{ m}^2 \times 3\,699 \text{ Kč m}^{-2}$ **33 291.- Kč**

Závěr

V daném ocenění dle vyhlášky MF ČR vychází zjištěná cena / **p.p.č.985** /
ve výši..... **9 410.- Kč**

V daném ocenění je navržena obvyklá cena / **p.p.č.985** /
ve výši..... **33 291.- Kč**

*Rozdílnost obou cen je způsobena zvýšenou poptávkou od doby sběru realizovaných cen pro
jednotkové ceny v dané vyhl. MF.*

V Žebráku dne 07.07.2021

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. 48-3695-2020 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 48-3695-2020 podle připojené likvidace.

V Žebráku dne 07. 07. 2021

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



Podklady pro zasedání zastupitelstva obce

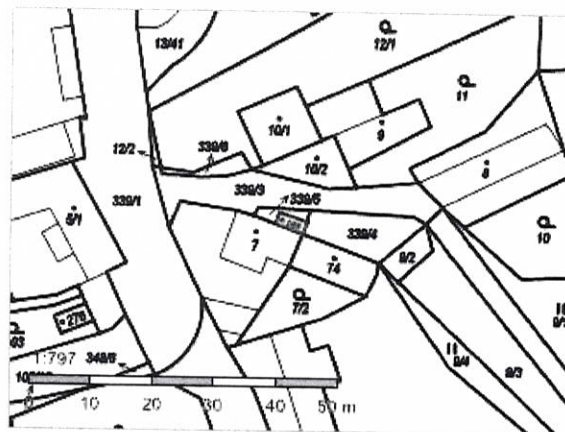
E. Seznam příloh

- Aktuální LV - 1 strana
- Snímek z katastrální mapy – 1 strana

Podklady pro zasedání zastupitelstva obce

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 985
 Obec: Statenice [539686]
 Katastrální území: Statenice [755346]
 Číslo LV: 10001
 Výměra [m²]: 9
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: č.p. 20



Vlastníci, jiní 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 dat k 07.07.2021 09:00.

