

Znalecký posudek č. 152-3992-2023

O ceně a obvyklé cen/ tržní hodnotě/ pozemku parcelní číslo 494/2, který vznikl geometrickým dělením pozemku parcelní číslo 494 v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ, který si vyžádala Obec Statenice.

Objednatel posudku:

Obec Statenice
Statenická 23
252 62 Statenice
IČ: 00241679

Obec Statenice, okr. Praha-západ	Forma:
Došlo dne:	A
22 -11- 2023	Č. J.
2151	h. P.

Účel posudku:

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

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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., podle stavu ke dni 15. 11. 2023 posudek vypracoval:

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák

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

V Žebráku dne 15. 11. 2023

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé cen/ tržní hodnotě/ pozemku č. 494/2, který vznikl geometrickým dělením pozemku č. 494 v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ, který si vyžádala Obec Statenice.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti- zdroj dat

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15. 11. 2023 za přítomnosti starosty obce.

3. Podklady pro vypracování posudku- zdroj dat

a) poskytnuté objednatelem :

- Geometrický plán č. 1970-112-2023
- objednávka ocenění č. 88/2023

b) opatřené znalcem :

- . výpis z katastru Katastrálního úřadu
- snímek z pozemkové mapy
- vyhl. MF ČR
- realizované ceny z KN
- nabídkové prodeje Sreality
- výsledky obhlídky na místě
- pořízení fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje- zdroj dat

Výpis z katastru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Praha západ, pořízený z vlastnického listu č. 439 stanoví :

v části A : Štastný František a Štastná Dagmar

v části B : katastrální území Statenice, p.p.č.494- zahrada- 857 m²

v části C : bez zápisu

Geometrický plán č. 1970/112-2023 dělí p.p.č.494 na :

p.p.č.- 494/1- zahrada- 802 m²
p.p.č.-494/2- zahrada- 55 m²

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č. 494/2 jedná se o část pozemku, který byl oddělen z pozemku č. 494/1, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem.

Oddělená část pozemku, která je předmětem ocenění je užívána jako veřejné prostranství- krajnice místní komunikace, tato část není oplocena.

Pro data ke stanovení ceny a obvyklé ceny byl použit zdroj uvedený v podkladech pro ocenění.

V daném případě nebyly zjištěné žádné realizované prodeje nebo nabídky k prodeji srovnatelných pozemků. V daném případě je možné vyjít z dat získaných prohlídkou na místě. Postup výpočtů a průběh zpracování dat byl průběžně kontrolován.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je situován při ul. Skalní v lokalitě Černý Vůl. Příjezd je zajištěn po zpevněné komunikaci, jedná se o okrajovou část obce, pozemek je mírně svažitý.

7. Obsah posudku

- a) Pozemek č. 494/2

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemek č. 494/2 – § 4

Předmětem ocenění je pozemek č. 494/2, který vznikl geometrickým oddělením pozemku č. 494, oddělovaná část pozemku není zaplácena a je užívána jako veřejné prostranství.

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. Elektrina, 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: $ZC_v = 2\,490,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,360,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena 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	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
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

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,276$$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 375,3600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
494/2	Zahrada	55	20 644,80

Pozemek č. 494/2 – zjištěná cena:

20 644,80 Kč

Podklady pro zastupitelstvo obce

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemek č. 494/2

20 644,80 Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:

20 644,80 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

20 640,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemek č. 494/2

20 644,80 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:

20 644,80 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

20 640,– Kč

Zjištěná cena: 20 640,– Kč

Cena slovy: dvacetisícšestsetčtyřicet Kč

Obvyklá cena

Porovnávací metoda

V daném ocenění pro návrh obvyklé ceny nelze použít porovnávací metodu, neboť v dané lokalitě nebyly realizované žádné prodeje a ani nejsou nabídky k prodeji pozemků určených jako veřejné prostranství.

Vzhledem k tomu bude navržena tržní hodnota oceňovaného pozemku ve výši ceny zjištěné dle vyhl. MFČR.

Závěr

- a) v daném ocenění je zjištěná cena dle vyhl. MF pozemku č. 494/2
ve výši.....20 640 Kč
tj.slovy/ dvacetisícšestsetčtyřicet/ korun českých
- b) v daném ocenění je navržena tržní hodnota pozemku č. 494/2
ve výši.....20 640 Kč
tj.slovy/ dvacetisícšestsetčtyřicet/ korun českých

V Žebráku dne 15. 11. 2023

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



odklady pro zastupitelstvo obce

D. 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. 152-3992-2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 152-3992-2023 podle připojené likvidace.

V Žebráku dne 15.11.2023

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák

Ing. Jan HOLEČEK
Oceňování majetku nemovité
Slunečná 358, 267 53 Žebrák
IČ: 163 51 286 DIČ: CZ507272140
tel: 313 612 112

Podklady pro zastupitelstvo obce

E. Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
List vlastnictví.	1
Snímek z katastrální mapy a ortofoto.	2
Geometrický plán.	1
Mapa lokality.	1

Doklady pro zastupitelstvo obce

List vlastnictví.

16.11.23 11:17

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [494](#)
Obec: [Statenice \[539686\]](#)
Katastrální území: [Statenice \[755346\]](#)
Číslo LV: [439](#)
Výměra [m²]: 857
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Šťastný František a Šťastná Dagmar, Skalní 200, Černý Vůl, 25262 Statenice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[12614](#) 857

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 16.11.2023 10:00.

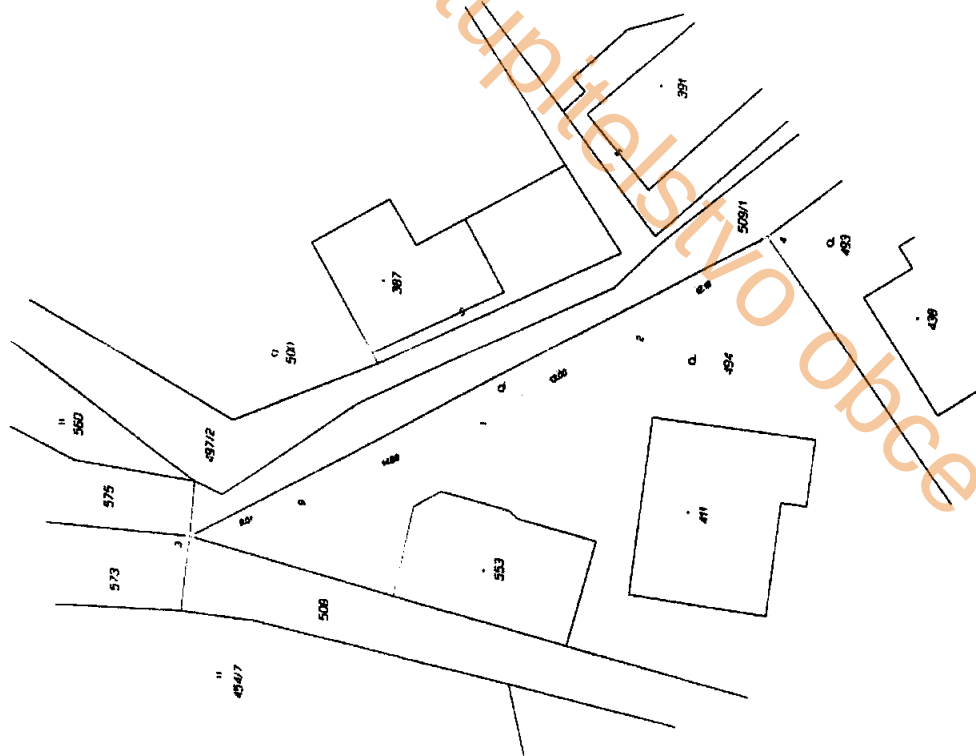
Snímek z katastrální mapy.



Ortofoto.



Geometrický plán.

[illegible]

Výkaz údajů o boritkových půdních ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu							
Parcelní číslo podle ÚP a ÚO		Kód BPEJ	Výměra m ²	BPEJ na celou parcelu	Kód BPEJ	Výměra m ²	BPEJ na celou parcelu
001-01	126/4	126/4	x 02		126/4		55

Saznam soufadhnic (3-UTSK)
Cislo bodu Soufadhnic pro zapís do KN
y X Kód kv.

- | | | | |
|---|-----------|------------|---|
| 1 | 747886.21 | 1035330.78 | 3 |
| 2 | 747879.93 | 1035342.16 | 3 |
| 3 | 747895.38 | 1035309.54 | 3 |
| 4 | 747872.92 | 1035352.08 | 3 |
| 9 | 747892.27 | 1035317.44 | 3 |

[illegible]

Mapa lokality.

