

Znalecký posudek č. 38-3878-2023

O ceně a obvyklé ceně/ tržní hodnotě pozemku č. 348/8, který vznikl geometrickým oddělením z pozemku č. 348/2 vše v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ.

Objednatel posudku:

Obec Statenice
Statenická 23
252 62 Statenice
IČ: 002 41 679

Obec Statenice, okr. Praha-západ	Forma:
Došlo dne	A
09 -03- 2023	Přijal:
Č. J.	490
	Vyřizuje:
	M.P.

Účel posudku:

- a) ocenění pozemku dle vyhl. MF ČTR
- 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 4. 3. 2023 posudek vypracoval:

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 5. 3. 2023

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé ceně/ tržní hodnotě pozemku č. 348/8, který vznikl geometrickým oddělením z pozemku č. 348/2 vše v katastrálním území Statenice, obec Statenice, okres Praha západ, který si vyžádala Obec Statenice.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4. 3. 2023 za přítomnosti Ing. Hrdiny.

3. Podklady pro vypracování posudku

a) poskytnuté objednatelem :

- geometrický plán č. 1723-199/2020
- objednávka ocenění

b) opatřené znalcem :

- výpis z katastru Katastrálního úřadu
- snímek z pozemkové mapy
- realizované ceny z KN
- výsledky obhlídky a zaměření na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

v části A : Obec Statenice"

v části B : katastrální území Statenice, p.p.č.348/2- ost.plocha- silnice - 4 114 m²

Geometrický plán č. 1723-199/2020- dělí p.p.č. 348/2 - ost.plocha silnice na :

p.p.č.348/8- ost.pl. - 36 m²

5. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek vedený v druhu ost.plocha silnice, který byl oddělen z pozemku č. 348/2.

Jedná se o část krajnice silnice s nezpevněným povrchem. Na části pozemku jsou trvalé porosty.

Trvalé porosty vysázel objednatel znaleckého posudku, na oddělované části pozemku je šachta, která je ve vlastnictví objednatele posudku.

Pro předmětné ocenění byly použity zdroje dat, které jsou uvedeny v části 3 posudku. Jedná se zejména o doplňující místní šetření. Na základě analýzy dat bylo zjištěno, že v dané lokalitě se vždy uskutečnily prodeje pozemků vedených v druhu komunikace za ceny zjištěné.

Výpočet ceny zjištěné byl průběžně kontrolován. Interpretace výsledku je uvedena v závěru znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je situován v sídlení části obce, jedná se o silnici, která spojuje Obec Statenice s Obcí Tuchoměřice.

7. Obsah posudku

- a) Trvalé porosty
- b) Pozemek č. 348/8

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) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 :		0,900					
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
6 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z jehličnatých dřevin a jejich kultivarů	348/8	4 r.	560,- Kč	-40 %	1,50	2 721,60 Kč
1 ks	tis japonský	348/8	4 r.	730,- Kč	-40 %	1,50	591,30 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:						=	3 312,90 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena:

3 312,90 Kč

b) Pozemek č. 348/8 – § 4

Předmětem ocenění je pozemek vedený v druhu ost.plocha silnice, který byl oddělen z pozemku č. 348/2.

Jedná se o část krajnice silnice s nezpevněným povrchem. Na části pozemku jsou trvalé porosty. Oceňovaný pozemek je situován v sídlení části obce, jedná se o silnici, která spojuje Obec Statenice s Obcí Tuchoměřice.

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	1,00

- 6 Občanská vybavenost v obci příměstská doprava
IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) 0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,490,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,360,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Předmětný pozemek, který je předmětem oddělení je prudká část krajnice s nezpevněným povrchem.

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	III. Vlivy snižující cenu	–0,25
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,171$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 232,5600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
348/8	ost.plocha	36	8 372,16

Pozemek č. 348/8 – zjištěná cena: **8 372,16 Kč**

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

- | | |
|---------------------|-------------|
| a) Trvalé porosty | 3 312,90 Kč |
| b) Pozemek č. 348/8 | 8 372,16 Kč |

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 11 685,06 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 11 690,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

- | | |
|---------------------|-------------|
| a) Trvalé porosty | 3 312,90 Kč |
| b) Pozemek č. 348/8 | 8 372,16 Kč |

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 11 685,06 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 11 690,– Kč

Zjištěná cena: 11 690,– Kč

Cena slovy: jedenácttisícšestsetdevadesát Kč

Obvyklá cena/ tržní hodnota

Porovnávací metoda

V daném ocenění vychází porovnávací metoda z uskutečněných prodejů srovnatelných pozemků vedených v druhu ostatní komunikace. Všechny uskutečněné prodeje byly uskutečněné za ceny zjištěné dle vyhl. MFČR.

Vzhledem k výše uvedenému je možné považovat cenu zjištěnou za tržní cenu oceňovaného pozemku.

Závěr

a) v daném ocenění vychází cena zjištěná pozemku č. 348/8 v k.ú. Statenice dle vyhl. MF ČR

ve výši**11 690 Kč**

b) v daném ocenění lze navrhnout tržní hodnotu pozemku č. 348/8 v k.ú. Statenice
ve výši.....**11 690 Kč**

V Žebráku dne 5. 3. 2023

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák



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. 38-3878-2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 38-3878-2023 podle připojené likvidace.

V Žebráku dne 05.03.2023

Ing. Jan Holeček
Slunečná 358
267 53 Žebrák

Ing. Jan HOLEČEK
Oceňování majetku pro věci nemovité
Slunečná 358, 267 53 Žebrák
IČ: 153 51 896 DIČ: CZ5507272142

Doklady pro zastupitelstvo obce

E. Seznam příloh

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

Podklady pro zastupitelstvo obce

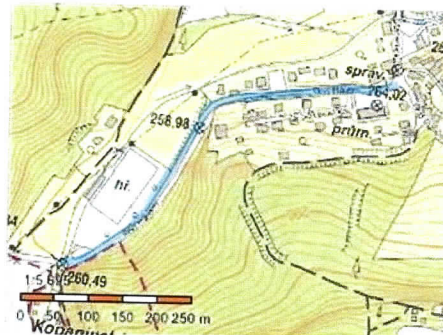
List vlastnictví.

05.03.23 15:41

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitosti

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [348/2](#)
Obec: [Statenice \[539686\]](#)
Katastrální území: [Statenice \[755346\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 5114
Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: silnice
Druh pozemku: ostatní plocha



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

Typ

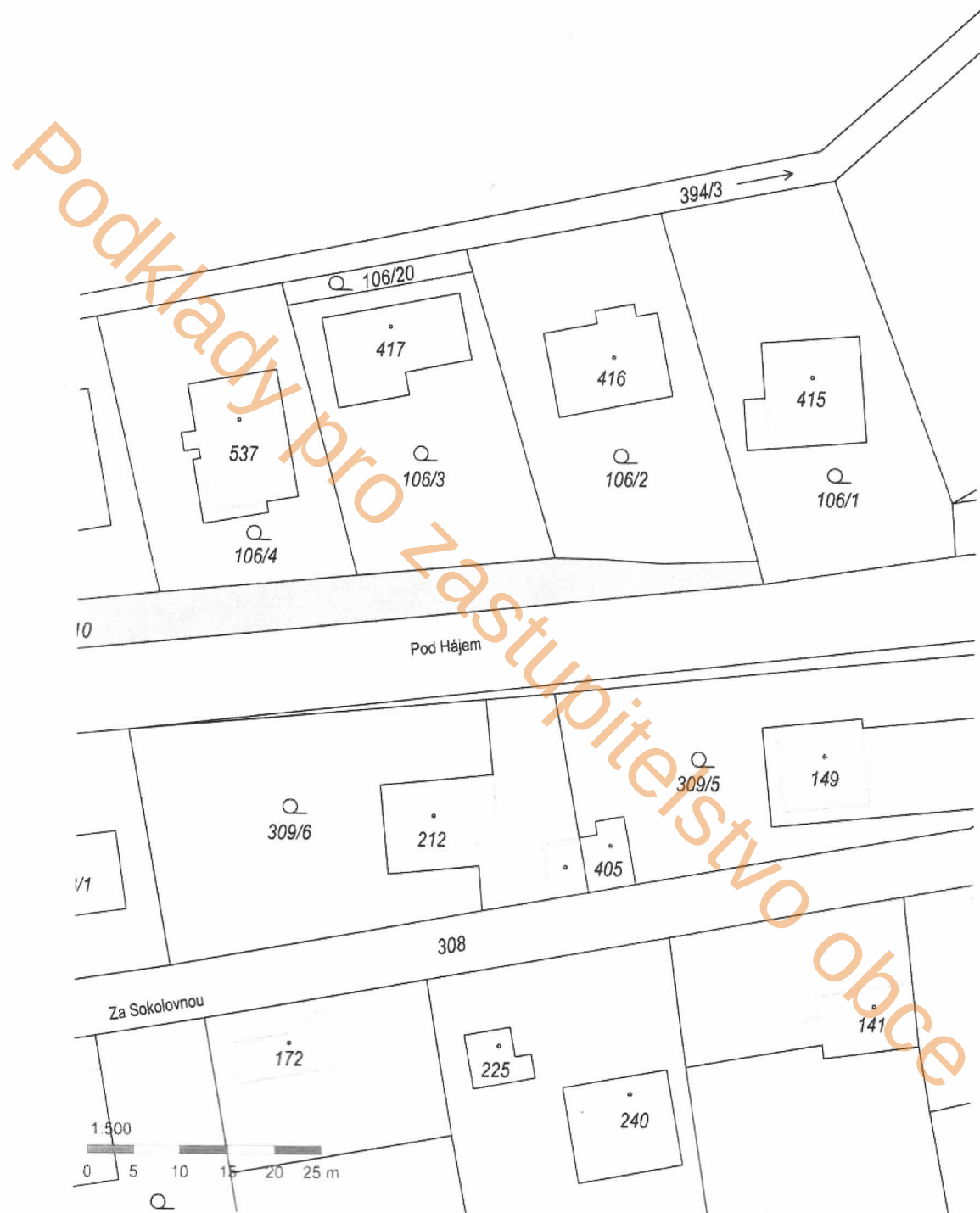
Změna výměr obnovou operátu

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.03.2023 14:00.

Snímek z katastrální mapy.



Geometrický plán.

[illegible]

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, přeběh vytyčené nebo vlastníky zpřesnění hranice pozemku	Geometrický plán číslo: 409/95 Účel: opakování geometrického plánu Účastníci: Ing. Václav Hejda Číslo podléhající změně: 409/95 Dne: 18.1.2021 Číslo: 8/2021 Město: Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl Účastníci: Ing. Václav Hejda Číslo podléhající změně: 409/95 Dne: 18.1.2021 Číslo: 8/2021 Město: Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Vyhotovitel: ING. VÁCLAV HEJDA ZEMEMĚŘIČSKÁ KANCELÁŘ Žitavského 1148/9, 156 00 Praha 5 Zbraslav TEL. 605568559, vhejda@centrum.cz	Kancelář: Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Číslo plánu: 1723-199/2020	KU pro Středočeský kraj KP Praha-západ Ing. Ivana Krausová PGP-145/2021-210 2021.01.21 14:14:11 CET	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Okres: Praha-západ	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Obce: Státnice	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Katastrální území: Státnice	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 9-8/11, Kralupy nad Vltavou 9-8/12	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl
Dokladující vlastník pozemku: Ing. Václav Hejda Účel: opakování geometrického plánu Účel: opakování geometrického plánu	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl	Státní úřad pro zeměměřičský průmysl

Podklady pro zastupitelstvo obce

Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Osm bodů souřadnice pro zápis do KN
 V Kód kv Poznámka

5	749358,49	1036096,61	3	pot. sloupek
6	749380,02	1036098,36	3	pot. sloupek
63	749352,77	1036096,77	3	pot. sloupek
85	749349,19	1036094,14	3	drva a kůl v plotu
86	749343,79	1036093,16	3	ocel. čep a drva
87	749346,66	1036093,11	3	ocel. čep a drva
88	749360,10	1036095,28	3	sočkané kůl - oř. stáv. činnosti
93	749359,05	1036095,11	3	drva a kůl v plotu
129	749342,78	1036095,80	3	ocel. čep a drva

