

Znalecký posudek č. 8B-4019B-2024 (004721/2024)

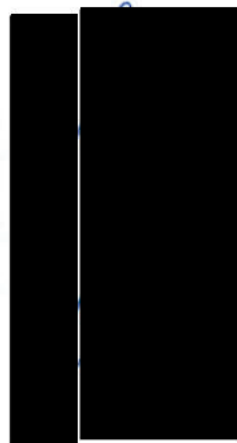
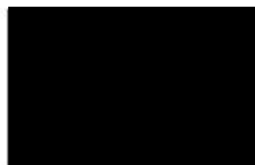
O ceně a obvyklé ceně/tržní hodnotě pozemku č. 165/2 v katastrálním území Noutonice, obci Lichoceves, okrese Praha západ.

Objednatel: Obec Lichoceves
Lichoceves č.p. 20
252 64 Lichoceves
IČ: 00640735

Účel: 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., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 11. 01. 2024 posudek vypracoval:



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

V Žebráku dne 12. 01. 2024

A. Nález

A.1 Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé ceně/tržní hodnotě pozemku č. 165/2 v katastrálním území Noutonice, obci Lichoceves, okrese Praha západ, který si vyžádala Obec Lichoceves.

A.2 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11. 01. 2024.

A.3 Podklady pro vypracování posudku- zdroj dat

a) poskytnuté objednatelem :

- objednávka ocenění z 8.1.2024/ OULI/ 19/2024

b) opatřené znalcem :

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

A.4 Vlastnické a evidenční údaje- zdroj dat

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

v části A : Obec Lichoceves

v části B : katastrální území Noutonice, p.p.č.165/2- trvalý travní porost- 382 m²

BPEJ-15 600

v části C : bez zápisu

A.5 Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek vedený v druhu trvalý travní porost, pozemek je situovaný mimo zastavěné území obce.

Jedná se o data získaná prohlídkou na místě a dále data získaná z KN. Následně byla provedena analýza dat a selekcí byla vybrána nejvíce výstižná data z realizovaných prodejů a nabídkových cen. Postup výpočtů a průběh zpracování dat byl průběžně kontrolován.

A.6 Celkový popis nemovitosti

Pozemková parcela nezahrnuje žádné stavby, nebo venkovní úpravy. Příjezd je zajištěn po nezpevněné komunikaci.

A.7 Obsah posudku

1. Pozemek č. 165/2 – § 6

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

B.1 Pozemek č. 165/2 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Hlavní město Praha – okolí do 7 km	+	140 %	
Úprava celkem	+	140 %	× 2,400
		Zákl. cena [Kč/m ²]	

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
165/2	trvalý travní porost	15600	382	13,11	31,4640	12 019,25

Pozemek č. 165/2 – zjištěná cena

12 019,25 Kč

C. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemek č. 165/2	12 019,25 Kč
Výsledná cena činí celkem	12 019,25 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	12 020,- Kč

Zjištěná cena: 12 020,- Kč

Cena slovy: dvanácttisícdvacet Kč

Obvyklá cena/ tržní hodnota

Porovnávací metoda

V daném ocenění je použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání realizovaných prodejů a jednoho nabídkového prodeje, z výše uvedeného je stanovena tržní hodnota oceňovaného pozemku.

Jednotlivé odlišnosti jsou korigovány pomocí korekčních indexů. Jedná se o index polohy a dále index nabídky a realizace. Dále realizované ceny jsou indexovány k datu ocenění dle indexů BI při VŠ.

Pro porovnávací metodu byly vybrány po analýze tyto srovnávací pozemky :

- kat.území Noutonice/ p.p.č.127, 140 / realizovaná cena 07/2021-75 000 Kč
CU 07/2021- 01/2024...1,145..... **85 875 Kč**

- kat.území Statenice/ p.p.č.347 / realizovaná cena 09/2022- 15 600 Kč
CU 09/2022- 01/2024...1,075..... **16 770 Kč**

- kat.území Tursko / 3 969 m² / nabídková cena 254 016 Kč

b) Srovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Lichoceves	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Noutonice	Poloha:	střední
Adresa:	165/2	Stavební stav:	bez udání
Výměra pozemku:	382 m ²	Vybavení:	bez udání
Inženýrské sítě:	Připojky:		

Reprezentant č. 1

PSČ		Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Lichoceves	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Noutonice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.127,140	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	85 875	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	1 258 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 2

PSČ		Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa:		Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	16 770	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	432 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 3

PSČ		Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Tursko	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Tursko	Poloha:	střední
Adresa:		Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	254 016	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	3 969 m ²	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	68	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	68
Reprezentant č. 2	39	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33
Reprezentant č. 3	64	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	61
							Průměr:	54

Odhad srovnávací hodnoty

Měrná jednotka - m ² pozemku	382
Průměrná hodnota v Kč/m.j.	54
Předběžná srovnávací hodnota	20 636
Srovnávací hodnota	20 000

Závěr

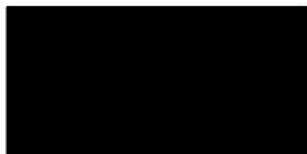
a) cena zjištěná dle vyhl. MF ČR, pozemku č. 165/2 v kat.území Noutonice

je stanovena ve výši.....**12 020 Kč**

b) navržená **tržní hodnota** pozemku č. 165/2 v kat.území Noutonice

je ve výši : $382 \text{ m}^2 \times 54 \text{ Kč m}^{-2}$**20 628 Kč**

V Žebráku dne 12.01. 2024



Znalecký posudek č. 8A-4019A-2024 (004721/2024)

O ceně a obvyklé ceně/tržní hodnotě/ pozemku č. 147/4, který vznikl geometrickým dělením pozemku č. 147/1 v katastrálním území Lichoceves, obci Lichoceves, okrese Praha západ.

Objednatel: Obec Lichoceves
Lichoceves č.p. 20
252 64 Lichoceves
IČ: 00640735

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

Vypracoval:

Zpracováno ke dni: 11. 1. 2024

ad)a

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky 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., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Znalecký posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 12. 01. 2024

A. Zadání znaleckého posudku

1. Účel znaleckého posudku

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé ceně / tržní hodnotě /pozemku č. 147/4, který vznikl geometrickým oddělením pozemku č. 147/1 v katastrálním území Lichoceves, obci Lichoceves, okrese Praha západ, který si vyžádala dne 08.01.2024 Obec Lichoceves.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Výběr dat je proveden z dokumentů poskytnutých objednatelem a z dokumentace opatřené znalcem.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) poskytnuté objednatelem:

- objednávka ocenění
- geometrický plán č. 132-231/2023

b) opatřené znalcem:

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

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí- zdroj dat

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 11. 01. 2024.

2. Vlastnické a evidenční údaje- zdroj dat

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

v části A : Obec Lichoceves

v části B : katastrální území Lichoceves, p.p.č.147/1- ost.plocha, ost.komunikace- 3 883 m²

v části C : nesoulad obvodu budovy ZDŘ-227/2019-210

Geometrický plán č. 132-231/2023 dělí p.p.č.147/1 na
- p.p.č.147/4- ost.plocha, ost.komunikace- 61 m²

3. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č. 147/4, který je veden v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a dle skutečného užívání tento pozemek tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem, pod oplocením.

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

Jedná se o data získaná prohlídkou na místě a dále data získaná z KN. Následně byla provedena analýza dat a selekcí byla vybrána nejvíce výstižná data z realizovaných prodejů. Postup výpočtů a průběh zpracování dat byl průběžně kontrolován.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětný pozemek je přístupný z veřejné komunikace, nemá možnost napojení na technickou vybavenost obce / vodovod, kanalizaci a plynovod/. Jedná se o pozemek o výměře 61 m², který nelze samostatně zastavět.

D. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. p.p.č.147/4 – § 4
2. trvalé porosty – § 40 - § 47

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05

6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
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	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

1. p.p.č.147/4 – § 4

Předmětem ocenění je pozemek č. 147/4, který je veden v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a dle skutečného užívání tento pozemek tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem, pod oplocením.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Lichoceves	
Název okresu	Praha-západ	
Základní cena výchozí	ZC _v	= 7 741,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
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	IV. Elektřina	0,55
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

$$\text{Základní cena pozemku } ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,661,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu I_T = 1,000

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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 pásma	0,00
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 = 1,040

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$ = 1,040

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,727,4400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
147/4	ost.pl., ost.komunikace	61	105 373,84
p.p.č.147/4 – zjištěná cena			105 373,84 Kč

2. trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	jehličnan	147/4	30 r.	15 840,- Kč	-20 %	0,75	7 603,20 Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem							= 7 603,20 Kč
trvalé porosty – zjištěná cena							7 603,20 Kč

E. Rekapitulace

Výsledná cena

1. p.p.č.147/4	105 373,84 Kč
2. trvalé porosty	7 603,20 Kč
Výsledná cena činí celkem	112 977,04 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	112 980,- Kč

Zjištěná cena: 112 980,- Kč

Cena slovy: jednostodvanácttisícdevětsetosmdesát Kč

F. Obvyklá cena

Porovnávací metoda

V daném ocenění je pro návrh obvyklé ceny použita porovnávací metoda, neboť jsou známy realizované prodeje srovnatelných pozemků. Odlišnost je korigována pomocí korekčního indexu a jedná se o index polohy.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tyto srovnávací pozemky :

- kat.území Statenice / p.p.č.449/5- 67 m² / real. cena.....175 272 Kč

- kat.území Statenice / p.p.č.1184- 17 m² / real. cena.....46 784 Kč

- kat.území Statenice / p.p.č.509/3,497/3- 239 m² / real. cena..637 413 Kč

b) Srovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Lichoceves	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Lichoceves	Poloha:	střední
Adresa:	147/4	Stavební stav:	bez udání
Výměra pozemku:	61 m ²	Vybavení:	bez udání
Inženýrské sítě:	Připojky:		

Reprezentant č. 1

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa:	p.p.č.449/5	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	175 272	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	67 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 2

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa:	p.p.č.1184	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	46 784	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	17 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 3

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ³
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.509/3,497/3	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	637 413	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	239 m ²	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	2 616	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 224
Reprezentant č. 2	2 752	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 202
Reprezentant č. 3	2 667	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 134
							Průměr:	2 186

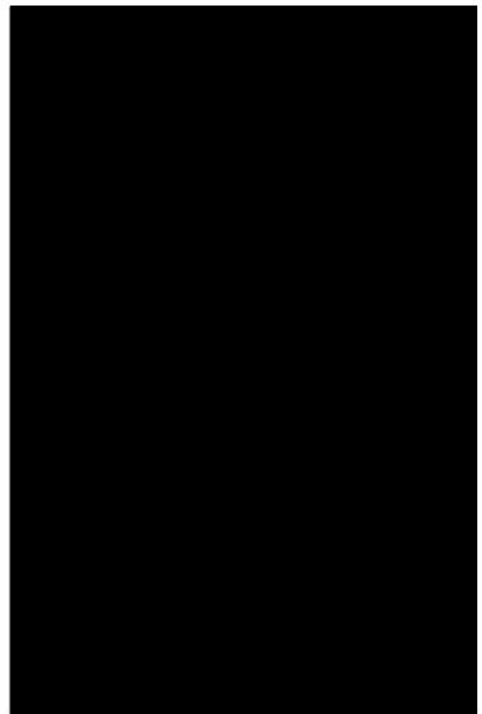
Odhad srovnávací hodnoty

Měrná jednotka - m ² pozemku	61
Průměrná hodnota v Kč/m.j.	2 186
Předběžná srovnávací hodnota	133 362
Srovnávací hodnota	130 000

G. Závěr

- a) **Zjištěná cena** dle vyhl. MF ČR pozemku č. 147/4 v kat.území Lichoceves
je stanovena ve výši.....**112 980 Kč**
- b) **obvyklá cena** pozemku č. 147/4 v kat.území Lichoceves
je navržena ve výši : $61 \text{ m}^2 \times 2 186 \text{ Kč m}^{-2}$ **133 346 Kč**

V Žebráku dne 12.01. 2024



Znalecký posudek č. 8C-4019C-2024 (004721/2024)

O ceně a obvyklé ceně /tržní hodnotě/ pozemku č. 313/10 který vznikl geometrickým dělením pozemku č. 313/2 v katastrálním území Noutonice, obci Lichoceves, okrese Praha západ.

Objednatel: Obec Lichoceves
Lichoceves č.p. 20
252 64 Lichoceves
IČ: 00640735

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

Vypracoval:



Zpracováno ke dni: 11. 1. 2024



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., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Znalecký posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku dne 12. 01. 2024

A. Zadání znaleckého posudku

1. Účel znaleckého posudku

Vypracovat znalecký posudek o ceně a obvyklé ceně / tržní hodnotě /pozemku č. 313/10, který vznikl geometrickým oddělením pozemku č. 313/2 v katastrálním území Lichoceves, obci Lichoceves, okrese Praha západ, který si vyžádala dne 08.01.2024 Obec Lichoceves.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Výběr dat je proveden z dokumentů poskytnutých objednatelem a z dokumentace opatřené znalcem.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) poskytnuté objednatelem :

- objednávka ocenění
- geometrický plán č. 388-266/2023

b) opatřené znalcem :

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

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 11. 01. 2024.

Vlastnické a evidenční údaje:

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

v části A : Obec Lichoceves

v části B : katastrální území Lichoceves, p.p.č.313/2- ost.plocha, ost.komunikace- 2 471 m²

Geometrický plán č. 388-266/2023 dělí p.p.č.313/2 na
- p.p.č.313/10- ost.plocha, ost.komunikace- 77 m²

2. Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č. 313/10, který je veden v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a dle skutečného užívání tento pozemek tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem, pod oplocením.

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

Jedná se o data získaná prohlídkou na místě a dále data získaná z KN. Následně byla provedena analýza dat a selekcí byla vybrána nejvíce výstižná data z realizovaných prodejů. Postup výpočtů a průběh zpracování dat byl průběžně kontrolován.

3. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětný pozemek je přístupný z veřejné komunikace, nemá možnost napojení na tech. vybavenost obce/ vodovod, kanalizaci a plynovod /

D. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. p.p.č.313/10 – § 4
2. trvalé porosty – § 40 - § 47

Index trhu (příloha č. 3, tabulka 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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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

Index trhu $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

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	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
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 $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$

1. p.p.č.313/10 – § 4

Předmětem ocenění je pozemek č. 313/10, který je veden v druhu ost.plocha, ost.komunikace a dle skutečného užívání tento pozemek tvoří funkční celek se stavbou rod.domu a stavebním pozemkem, pod oplocením.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Lichoceves
 Název okresu Praha-západ
 Základní cena výchozí ZC_v = 7 741,- Kč/m²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
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	IV. Elektřina	0,55
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 pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\ 661,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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

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

Index polohy	I_p	=	1,040
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	1,040

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,727,4400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
313/10	ost.pl.ost.komunikace	77	133 012,88
p.p.č.313/10 – zjištěná cena			133 012,88 Kč

2. trvalé porosty – § 40 - § 47

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Polohový koeficient K_5				0,800			
Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	zerav západní	313/10	12 r.	7 620,- Kč	-50 %	0,75	2 286,- Kč
1 ks	višeň chloupkatá	313/10	10 r.	3 660,- Kč	-25 %	1,00	2 196,- Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem					=		4 482,- Kč
trvalé porosty – zjištěná cena							4 482,- Kč

E. Rekapitulace

Výsledná cena

1. p.p.č.313/10	133 012,88 Kč
2. trvalé porosty	4 482,- Kč
Výsledná cena činí celkem	137 494,88 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	137 490,- Kč

Zjištěná cena: 137 490,- Kč

Cena slovy: jednostotřicetsedmtisícčtyřistadevadesát Kč

F. Obvyklá cena

Porovnávací metoda

V daném ocenění je pro návrh obvyklé ceny použita porovnávací metoda, neboť jsou známy realizované prodeje srovnatelných pozemků. Odlišnost je korigována pomocí korekčního indexu a jedná se o index polohy.

Pro porovnávací metodu byly vybrány tyto srovnávací pozemky :

- kat.území Statenice / p.p.č.449/5- 67 m² / real. cena.....175 272 Kč

- kat.území Statenice / p.p.č.1184- 17 m² / real. cena.....46 784 Kč

- kat.území Statenice / p.p.č.509/3,497/3- 239 m² / real. cena..637 413 Kč

b) Srovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitost

PSČ	PSČ	Obestavěný prostor:	m ²
Město/obec:	Lichoceves	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Noutonice	Poloha:	střední
Adresa:	313/10	Stavební stav:	bez udání
Výměra pozemku:	77 m ²	Vybavení:	bez udání
Inženýrské sítě:	Přípojky:		

Reprezentant č. 1

PSČ		Obestavěný prostor:	m ²
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa:	p.p.č.449/5	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	175 272	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	67 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 2

PSČ		Obestavěný prostor:	m ²
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	dobrá
Adresa:	p.p.č.1184	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	46 784	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	17 m ²	Zdroj dat:	kupní cena
Inženýrské sítě:	bez udání		

Reprezentant č. 3

PSČ		Obestavěný prostor:	m ²
Město/obec:	Statenice	Obytná plocha:	m ²
Čtvrť/KÚ:	Statenice	Poloha:	střední
Adresa:	p.p.č.509/3,497/3	Stavební stav:	bez udání
Cena v Kč:	637 413	Vybavení:	bez udání
Výměra pozemku:	239 m ²	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	2 616	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 093
Reprezentant č. 2	2 752	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 064
Reprezentant č. 3	2 667	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 000
							Průměr:	2 052

Odhad srovnávací hodnoty

Měrná jednotka - m ² pozemku	77
Průměrná hodnota v Kč/m.j.	2 052
Předběžná srovnávací hodnota	158 031
Srovnávací hodnota	150 000

G. Závěr

- a) **Zjištěná cena** dle vyhl. MF ČR pozemku č. 313/10 v kat.území Noutonice
je stanovena ve výši.....**137 490 Kč**
- b) **obvyklá cena** pozemku č. 313/10 v kat.území Lichoceves
je navržena ve výši : $77 \text{ m}^2 \times 2 052 \text{ Kč m}^{-2}$**158 004 Kč**

V Žebráku dne 12.01. 2024

