

ZNALECKÝ POSUDEK

Č : 9/3639-2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

O ceně části pozemku parc.č 218/5 díl „a“, k.ú. Sedlec u Líbeznic, Středočeský kraj.

Znalec:

Ing. František Cigánek
Dubová 585
164 00 Praha 6
telefon: 602250585
e-mail: frantisek.ciganek@tati.cz
IČ: 61453773

Počet stran: 6

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 1.12.2021

Vyhotoveno: V Praze 30.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku parc.č. 218/5 díl „a“, k.ú. Sedlec u Líbeznic, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Vypracovat znalecký posudek za účelem prodeje pozemku.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Údaje o pozemcích sdělené zadavatelem odpovídají skutečnému stavu zjištěnému při prohlídce a zaměření nemovitosti. Jsou zcela věrohodné.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2021 za přítomnosti zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při získávání dat se použily standardní postupy a zdroje.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha východ, LV č. 200, 10001
- geometrický plán pro změnu hranice pozemku č. plánu 184/2020 ze dne 10.12.2020
- snímek katastrální mapy
- data, údaje a informace sdělené zástupcem zadavatele
- poznatky získané při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data jsou z věrohodných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno podle cenového předpisu a to administrativní cenou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byly použity standardní postupy pro zjištění administrativní ceny:

- prohlídka za účasti zástupce zadavatele
- pořízení výpisu z KN formou dálkového přístupu
- získání podkladů od zadavatele

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky

Adresa předmětu ocenění: Sedlec

LV: 250 65 Sedlec

Kraj: 200, 10001

Okres: Středočeský

Obec: Praha-východ

Katastrální území: Sedlec

Počet obyvatel: Sedlec u Líbeznic

417

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 266,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
02. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
03. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{443,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

V části AL V je zapsán vlastník Obec Sedlec, čp. 50, 250 65 Sedlec.

V části BL V je mimo jiné zapsán pozemek parc.č. 218/5 ostatní komunikace.

Výše uvedeným GP byl oddělen pozemek parc.č. 218/5 „a“ o výměře 56 m².

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou obecnou

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., 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
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	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$Úprava základní ceny pozemků komunikací \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,276}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	443,-	0,276 1,000	122,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4t. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	218/5 díl „a“	56	122,27	6 847,12

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku parc.č 218/5 díl „a“, k.ú. Sedlec u Líbeznic, Středočeský kraj.

5.2. Odpověď

Výsledná cena - celkem:

6 847,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 850,- Kč

slovy: Šestitisícosmsetpadesát Kč

Výsledná cena je
v daném místě a čase
cenou obvyklou.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 1.2.1980 pod č.j.Spr. 871/80 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. V souladu s §127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, znalec prohlašuje, že si je vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 9/3639-2021 evidence posudků.

V Praze dne 30.12.2021

Ing. František Cigánek
Dubová 585



