



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3634-25/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemků parc.č.1163/18, 1163/19, 1163/21, 1163/27, 1163/29, 1163/33 a 1163/36 v k.ú.Černošice, ulice Husova, obec Černošice, Praha-západ.

Znalec: Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4
telefon: +420 603 280808
e-mail: milanpavlovsky@seznam.cz

Zadavatel: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v.v.i.
Strnady 136
252 02 Jíloviště

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.07.2022

Vyhotoveno: V Praze 15.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemků parc.č.1163/18, 1163/19, 1163/21, 1163/27, 1163/29, 1163/33 a 1163/36 v k.ú.Černošice, ulice Husova, obec Černošice, Praha-západ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemků.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 24.06.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Prohlídka nemovitosti
- Údaje uvedené objednatelem posudku
- Výpis z KN, LV č.252
- Snímek katastrální mapy
- Objednávka znaleckého posudku
- Realitní server S reality
- Server Octopus Pro s údaji o prodaných pozemcích

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ve smyslu § 1c oceňovací vyhlášky je spolu s určením obvyklé ceny určena i cena zjištěná, t.j. cena podle vyhlášky, administrativní cena.

Pro určení ceny obvyklé je použita porovnávací metoda, kdy musí být porovnány minimálně 3 prodané pozemky v okolí, vychází se ze skutečně sjednaných cen - §1a oceňovací vyhlášky.

Byly vyhledány údaje o prodaných podobných pozemcích v Černošicích.

Ze strany VÚLHM byly předloženy 4 údaje, kdy Černošic se týkaly pouze 2 údaje.

Pozemek parc.č.5846/14 města Černošic byl oddělen GP a přiřčen k rodinnému domu, takže nezůstal nadále veřejnou komunikací.

U směny pozemků parc.č.4289/12, 4289/13 a 4289/14 ve vlastnictví města Černošic a pozemku parc.č.4290/5 ve vlastnictví manželů Tichopádových tomu bylo obdobně.

Tyto pozemky nebyly vybrány k porovnání, protože oceňované pozemky tvoří části komunikace a jako takové i nadále zůstávají.

Ze strany města Černošice byly předloženy kupní smlouvy uzavřené nebo ty před schválením zastupitelstvem. Z nich byly vybrány pozemky, které jsou jsou a nadále zůstávají komunikacemi.

Z předložených podkladů bylo patrné:

- pokud pozemky prodané městem byly vedeny jako komunikace, ale kupující je přiřlenili ke svým pozemkům u RD, cena činila 4 500,-Kč/m².
- pokud pozemky vedené jako komunikace kupované městem zůstávaly nadále komunikacemi, jejich cena se pohybovala od 300 do 750,-Kč/m².

Ze serveru Octopus Pro byl vybrán 1 pozemek parc.č.2819/89, který rovněž byl a zůstal komunikací.

Oceňované pozemky tvoří buď přímo komunikaci nebo pozemek těsně vedle komunikace a nikde netvoří zahradu u stavebního pozemku. Jako komunikace budou i nadále užívány.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky ulice Husova
Adresa předmětu ocenění: Husova
252 28 Černošice
LV: 252
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice
Počet obyvatel: 7 382
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 091,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. 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
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - autobusy PID	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 555,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

jsou uvedeny na LV č.252 pro k.ú.Černošice

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace souhlasí se skutečností.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky situované buď těsně podél ulice Husova nebo tvoří přímo komunikaci Husova. Jedná se o konec ulice, kde zpevněná komunikace přechází do lesa na nezpevněnou.

V KN jsou vedeny jako ostatní plocha s využitím jako komunikace.

Skutečný stav:

Pozemky přímo tvoří komunikaci nebo ke komunikaci těsně přiléhají. Nikde neslouží jako zahrady u pozemků zastavěnými stavbami.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Jedná se o pozemky situované buď těsně podél ulice Husova nebo tvoří přímo komunikaci Husova. Je to na konci ulice, kde zpevněná komunikace přechází do lesa na nezpevněnou lesní cestu.

V KN jsou vedeny jako ostatní plocha s využitím jako komunikace.

Skutečný stav:

Pozemky přímo tvoří komunikaci nebo ke komunikaci těsně přiléhají. Nikde neslouží jako zahrady u pozemků zastavěnými stavbami.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
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	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,27
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací
$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,312$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 555,-	0,312	1,000	485,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/18	162	485,16	78 595,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/19	407	485,16	197 460,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/21	63	485,16	30 565,08
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/27	223	485,16	108 190,68
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/29	244	485,16	118 379,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/33	218	485,16	105 764,88
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1163/36	101	485,16	49 001,16
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 418		687 956,88

Pozemky - zjištěná cena celkem = 687 956,88 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 687 957,- Kč

Výsledná cena - celkem: 687 957,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 687 960,- Kč

slovy: Šestsetosmdesátsedmtisícdevětsetšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše uvedená cena je **cena administrativní**, tj. podle cenového předpisu.

4.3 OBVYKLÁ CENA

Obvyklá je cena majetku, které by bylo možné dosáhnout mezi svobodně jednajícími subjekty, kdy prodávající by majetek bez nějakého nátlaku prodat chtěl a kupující by rovněž bez nějakého nátlaku majetek chtěl koupit.

Musí vycházet ze sjednaných cen, tedy z cen pozemků, které již byly prodány. Tyto sjednané ceny jsou potom porovnány.

4.3.1 POROVNATELNÁ HODNOTA

PRODANÉ POZEMKY

Jsou porovnány pouze pozemky, které byly před prodejem komunikacemi a po prodeji komunikacemi nadále zůstaly, tak jako jsou a budou oceňované pozemky. Údaje z kupních smluv jsou upraveny koeficienty, které by mohly mít vliv na výši ceny pozemku.

Koeficient lokality zohledňuje místo, kde se pozemky nacházejí.

Doba prodeje je zohledněna v koeficientu růstu cen.

Pozemek parc.č.2819/89 k.ú.Černošice, 148 m2, prodáno 10.6.2021

Pozemek komunikace Mokropeská, u řeky, údaje ze serveru Octopus Pro
prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
417,-Kč/m2.....0,95.....1,10.....435,-Kč/m2

Pozemek parc.č.3442/5 k.ú.Černošice, 292 m2, e.č. 216/2022

6 pozemků komunikace osada Slunečná, u řeky, údaje z kupní smlouvy mezi FO a městem,
prodávány 2/6 za 250,-Kč/m², tedy 750,-Kč/m2
prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
750,-Kč/m2.....0,95.....1,00.....713,-Kč/m2

Pozemek parc.č.2751/20 k.ú.Černošice, 123 m2, e.č. 9/2022

pozemek komunikace K Lesíku, nad tratí, údaje z kupní smlouvy mezi PO a městem,
prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
400,-Kč/m2.....0,95.....1,05.....399,-Kč/m2

Pozemek parc.č.2295/1 k.ú.Černošice, 478 m2, e.č. 128/2021

pozemek komunikace Na Marzu, nad tratí, údaje z kupní smlouvy mezi FO a městem,
prodávána 1/4 za 150,-Kč/m², tedy 600,-Kč/m2
prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
600,-Kč/m2.....0,95.....1,10.....627,-Kč/m2

Pozemek parc.č.5321/1 k.ú.Černošice, 147 m2, e.č. 371/2021

pozemek ulice u řeky, údaje z kupní smlouvy mezi PO a městem,
prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
411,-Kč/m2.....0,95.....1,10.....429,-Kč/m2

Pozemek parc.č.4050/1 k.ú.Černošice, 394 m2, e.č. 217/2022

pozemek ulic u řeky, údaje z kupní smlouvy mezi FO a městem,
prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
340,-Kč/m2.....0,95.....1,00.....323,-Kč/m2

Pozemek parc.č.367/4 k.ú.Černošice, 120 m², e.č. 181/2021

pozemek komunikace kolmé Pod Horkou, nad tratí, údaje z kupní smlouvy mezi FO a městem,
prodávána 1/3 za 150,-Kč/m², tedy 450,-Kč/m²

prodejní cena.....K lokality.....K růstu cen.....porovnatelná cena
450,-Kč/m².....0,95.....1,10.....470,-Kč/m²

Průměrná porovnatelná cena.....485,-Kč/m²

4.3.2 Kalkulace obvyklé ceny

Parc.č.1163/18 ostatní komunikace 162 m² x 485,-Kč/m²**78 570,-Kč**

Parc.č.1163/19 ostatní komunikace 407 m² x 485,-Kč/m²**197 395,-Kč**

Parc.č.1163/21 ostatní komunikace 63 m² x 485,-Kč/m²**30 555,-Kč**

Parc.č.1163/27 ostatní komunikace 223 m² x 485,-Kč/m²**108 155,-Kč**

Parc.č.1163/29 ostatní komunikace 244 m² x 485,-Kč/m²**118 340,-Kč**

Parc.č.1163/33 ostatní komunikace 218 m² x 485,-Kč/m²**105 730,-Kč**

Parc.č.1163/36 ostatní komunikace 101 m² x 485,-Kč/m²**48 985,-Kč**

Obvyklá cena 7 pozemků v k.ú.Černošice, ulice Husova, obec Černošice, Praha-západ činí
687 730,-Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklé cena pozemků parc.č.1163/18, 1163/19, 1163/21, 1163/27, 1163/29, 1163/33 a 1163/36 v k.ú.Černošice, ulice Husova, obec Černošice, Praha-západ. číní

687 730,-Kč

slovy: šest set osmdesát sedm tisíc sedm set třicet korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek KM	2
Fotodokumentace	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 60-22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 31.8.1987 čj. Spr 831/85 pod poř.číslem 990 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dne 19.4.1993 pro základní obor stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3634-25/2022 evidence posudků.

V Praze 15.07.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Pavlovský
Budějovická 820/42
140 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 3634-25/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek KM	2
Fotodokumentace	2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 00:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 252
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v. v. i., Strnady 136, 25202 Jiloviště	00020702	

B Nemovitosti	Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	Parcela				
	1163/18	162	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1163/19	407	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1163/21	63	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1163/27	223	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1163/29	244	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1163/33	218	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1163/36	101	ostatní plocha	ostatní komunikace	nemovitá kulturní památka, památkově chráněné území
	1615/3	113	ostatní plocha	zeleň	
	6170/63	17	ostatní plocha	silnice	
	6170/64	70	ostatní plocha	silnice	
	6170/65	28	ostatní plocha	silnice	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Poznámka spornosti

ve věci: žaloba na určení vlastnického práva par.č. 1615/15 dle GP 5158-60/2019

Oprávnění pro

Grom Richard, Dobřichovická 1398, 25228 Černošice,

RČ/IČO: 741021/7507

Gromová Gabriela Ing., Dobřichovická 1398, 25228

Černošice, RČ/IČO: 825116/8079

Povinnost k

Parcela: 1615/3, Parcela: 6170/65

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 16 C 407/2020 ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 14:49:46. Zápis proveden dne 11.12.2020.

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

celková výměra oceňovaných pozemků 1418 m²

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 00:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 252
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-8486/2020-210

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1163/19, Parcela: 1163/21, Parcela: 1163/29, Parcela: 6170/63, Parcela:
6170/64, Parcela: 6170/65
- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 508/18 k.ú. Dolní Mokropsy.
Povinnost k
Parcela: 6170/63
- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 508/24 k.ú. Dolní Mokropsy.
Povinnost k
Parcela: 6170/64
- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 508/25 k.ú. Dolní Mokropsy.
Povinnost k
Parcela: 6170/65
- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 694 k.ú. Dolní Mokropsy.
Povinnost k
Parcela: 1163/18
- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 695 k.ú. Dolní Mokropsy.
Povinnost k
Parcela: 1163/19, Parcela: 1163/21, Parcela: 1163/29
- o Změna číslování parcel
Původně parcela PK 696/1, díl 2, k.ú. Dolní Mokropsy.
Povinnost k
Parcela: 1163/27, Parcela: 1163/33, Parcela: 1163/36

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení o přeměně stát. příspěv. organizace (§ 31 zák.č.341/2005Sb.) 2653/2007 -13020 ze dne 24.05.2007.

Z-5998/2008-210

Pro: Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, v. v. i., RČ/100: 00020702
Strnady 136, 25202 Jíloviště

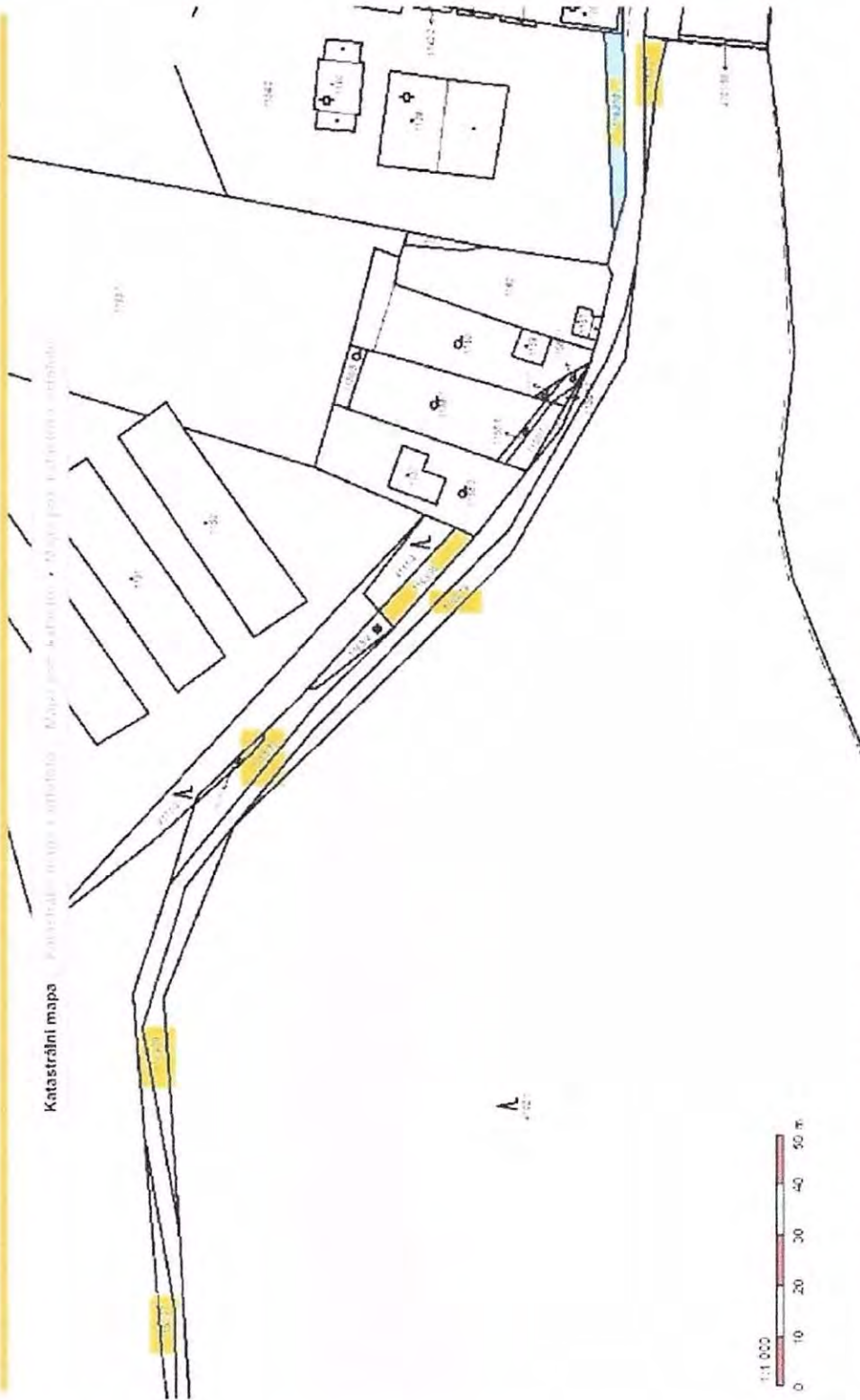
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 2

14.07.22 17:23

Mapa katastrální mapy

Nahližení do katastru nemovitostí (standard) - 0s 35Zms, 1 prvku.



Obraz katastrální mapy a mapy bezzeměpisné katastru se zobrazuje 3D metricka 1:500. Provozní 3D informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#) Součástí DDE, Veškeré zjištěné hodnoty souhradnic a délek NELZE využívat pro výpočtoví hraniční bodemku v terénu.

<https://sg-nahlizeni.dokn.cz/mini3d/kat/default.aspx?theme=da3&MapQueryId=2EDA5E08&MapOfFarmId=482741190103&MapOfFarmCount=1&MapWindowName=MapWindow>

1/1

zdola nahoru - 1163/27, 1163/29, 1163/33, 1163/36, 1163/19, 1163/18 a 1163/21

14.07.22 17:24

Průhled do katastru

Náhledem do katastru nemovitostí (standard) - 0s 36Zms, 1 prvku.



Obraz katastrální mapy a mapy ortofoto katastru se zobrazuje od měřítka 1:1500. Provozně je informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#).
pro vyhledávání hranic pozemků v terénu.

<https://sig-nrhilizen.sckn.cz/kz/strany/kz/default.aspx?theme=3&MapQueryId=2&EID=3&VarOPParam0=4&Z71=19010&VarOPParamCount=1&VarWmsbwKame=Marushva>

1/1

zdola nahoru - 1163/27, 1163/29, 1163/33, 1163/36, 1163/19, 1163/18 a 1163/21



p.č.1163/18



p.č.1163/21



p.č.1163/19



p.č.1163/36



p.č.33



p.č.1163/29 vlevo a 1163/27 vpravo