

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2097-111/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 67/9 a 68/9 v katastrálním území Královice, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i.
Přátelství 815/109
104 00 Praha 10, Uhřetěves

CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE CENOVÉHO PŘEPDISU	207 530 Kč
OBVYKLÁ CENA	325 000 Kč

Počet stran: 15 stran + 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 26.5.2021

Vyhotoveno: V Plzni 6.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemků parc.č. 67/9 o výměře 77 m² - ostatní plocha, manipulační plocha, a parc.č. 68/9 o výměře 84 m² - ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaných na LV č. 14 pro katastrální území Královice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny pro účely prodeje na volném trhu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.5.2021 za přítomnosti zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel objednávku ze dne 20.5.2021, dne 26.5.2021 provedl znalec za přítomnosti zástupce zadavatele prohlídku pozemků a pořídil potřebnou fotodokumentaci, a z veřejně dostupných zdrojů dále opatřil jako podklady informaci o pozemcích, snímek z katastrální mapy, územní plán Hlavního města Prahy, údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí, odbornou literaturu a cenový předpis účinný k datu ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Informace o pozemku na LV č. 14 ze dne 6.6.2021
2. Snímek z katastrální mapy ze dne 6.6.2021
3. Územní plán Hlavního města Prahy
4. Údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí
5. Odborná literatura
6. Cenový předpis účinný k datu ocenění
7. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaných pozemcích, která byla zjištěna při jejich prohlídce, data z veřejného rejstříku www.cuzk.cz, odkud byly čerpány informace o pozemcích a údaje o dosažených cenách porovnávaných pozemků, a dále data z územního plánu Hlavního města Prahy zveřejněná na webových stránkách Hlavního města Prahy, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné podle cenového předpisu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Báze hledané hodnoty

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

S ohledem na ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu zpracování znaleckého posudku, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, a případné rozdíly v ocenění náležitě odůvodnit, byla znalcem určena i cena zjištěná.

Cena zjištěná podle platného cenového předpisu:

Cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu se rozumí cena, která je vypočtena podle předem určených postupů a na základě předem určených základních cen pozemků a staveb pro danou lokalitu, s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její vazba na aktuální situaci na trhu je vzhledem k využití statistických údajů z minulých let do značné míry problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky přímo navazující na pozemek parc.č. 63/16, které jsou dle platného územního plánu zařazeny ve stejných plochách, a mají proto potenciál společného využití s tímto pozemkem, byly pro ocenění použity vzorky objektů, které byly vyhledány pro účely ocenění pozemku parc.č. 63/16, jejichž prodej byl realizován v letech 2020 - 2021, a z nichž byly následně vybrány 4 srovnatelné objekty. K těmto objektům byly následně v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí vyhledány údaje o dosažených cenách při jejich prodeji, a následně byly tyto objekty zařazeny do porovnávací analýzy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k tomu, že hodnota porovnávaných objektů je dána především hodnotou pozemků, byla jako základní jednotka porovnání použita výměra pozemků náležejících k porovnávaným objektům, a v rámci porovnávací analýzy bylo dále zohledněno období, v němž byla transakce realizována (koeficient data realizace prodeje), poloha objektu (koeficient polohy) a velikost a tvar pozemků z hlediska možnosti jejich samostatného využití k výstavbě.

Koeficient data realizace prodeje

Tento koeficient zohledňuje, v jakém časovém období byl prodej realizován s tím, že se předpokládá nárůst cen o cca 1% měsíčně

Koeficient polohy

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v poloze oceňovaného objektu a porovnávaných vzorků z hlediska vzdálenosti od centra města, veřejné dopravy a občanské vybavenosti

Koeficient velikosti a tvaru pozemku

Tento koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti a tvaru pozemků z hlediska možnosti jejich samostatného využití k výstavbě

Určení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu:

Tento způsob ocenění je určen především pro daňové účely, popř. pro účely stanovené zvláštními právními předpisy. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky ostatní plochy se způsobem využití manipulační plocha, které jsou k datu ocenění užívány jako část pastviny, a netvoří proto k datu ocenění jednotný funkční celek s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí jsou stavby, byly oceněny podle §9 odst.4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, jako pozemky určené platným územním plánem k výstavbě.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Královice
Adresa nemovité věci: ul. K Uhříněvsi, 104 00 Praha, Královice

Vlastnické a evidenční údaje

Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i., Přátelství 815/109, 104 00 Praha 10, Uhříněves

Dokumentace a skutečnost

Údaje vyplývající z předložené dokumentace odpovídají skutečností zjištěným při prohlídce předmětu ocenění, poloha pozemků se však nekryje s vybudovanou příjezdovou cestou, která zajišťuje přístup k pozemku parc.č. 63/16.

Místopis

Oceňované pozemky jsou situovány na jihovýchodní hranici Hlavního města Prahy, ve slepé části ulice K Uhříněvsi, ve vzdálenosti cca 20 km jihovýchodně od centra města. Okolní zástavbu tvoří objekty starších rodinných domů obdobného typu a stáří, v místě je uložen veřejný vodovod, veřejná kanalizace a veřejná el. síť, přístup z veřejné komunikace je k pozemkům zajištěn přes pozemek manipulační plochy parc.č. 67/7 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, nejbližší zastávka veřejné dopravy (autobus MHD) se nachází ve vzdálenosti cca 300 m od oceňovaného objektu, v místě se nachází pouze omezená občanská vybavenost, jako je úřad MČ, služebna PČR, hřiště a mateřská škola.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
	☐ ostatní				
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

parc.č. 67/7 ostatní plocha, manipulační plocha, Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dva na sebe navazující téměř rovinné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, manipulační plocha, které jsou k datu ocenění zřejmě bez právního důvodu užívány jako součást oplocené pastviny domácích zvířat, a z menší části (cca 15 m²) jako součást přístupové cesty k pozemku parc.č. 63/16. Podle platného územního plánu jsou oba pozemky součástí území nacházejícího se v plochách SV (plochy všeobecně smíšené), a z tohoto důvodu mají pozemky potenciál k jejich využití v souladu s tímto zařazením. Výměra obou pozemků činí 161 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 67/9 a 68/9 v k.ú. Královice
Adresa předmětu ocenění:	ul. K Uhříněvsi 104 00 Praha, Královice
LV:	14
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Královice
Počet obyvatel:	1 324 277
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,272,00 \text{ Kč/m}^2$	

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - v okolí objektu je územním plánem předpokládána výstavba objektů bydlení (OB-A)	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - obytné domy	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektřina, vodovod a kanalizace	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - nejbližší zastávka MHD ve vzdálenosti cca 250 m se zhoršenou dostupností do centra města	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - možnost využití pozemku v souladu s ÚP (plochy SV)	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,840$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,217$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,840$$

1. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - velikost a tvar neumožňují samostatné využití k výstavbě	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,840 = 0,815$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	5 272,-	0,815	0,300	1 289,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha – manipulační plocha	67/9	77	1 289,00	99 253,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha – manipulační plocha	68/9	84	1 289,00	108 276,-
Stavební pozemky - celkem			161		207 529,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **207 529,- Kč**

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemků:	161,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Objekt Kuřákovská 68				
Lokalita: Praha, Královice				
Pozemek: 3 087,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 29.9.2020		1,08	Zdroj: V-4147/2020-407	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost a tvar pozemku – samostatné využití		0,80		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
9 120 000	3 087	2 954	0,86	2 540

Název: Objekt Nedvězí u Říčan				
Lokalita: Praha, Nedvězí				
Pozemek: 10 375,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 29.1.2021		1,04	Zdroj: V-3775/2020-407	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost a tvar pozemku – samostatné využití		0,80		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
20 520 000	10 375	1 978	0,83	1 642

Název: Objekt K Pitkovicům 14				
Lokalita: Praha, Benice				
Pozemek: 4 474,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 24.6.2020		1,11	Zdroj: V-472/2019-407	
K2 Poloha - srovnatelná		1,00		
K3 Velikost a tvar pozemku – samostatné využití		0,80		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
9 332 000	4 474	2 086	0,89	1 857

Název: Objekt Masarykovo náměstí 32

Lokalita: Škvorec

Pozemek: 6 297,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 21.10.2020 1,07 Zdroj: V-1401/2018-407

K2 Poloha - výrazně lepší 1,20

K3 Velikost a tvar pozemku – samostatné využití 0,80

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
12 500 000	6 297	1 985	1,03	2 045

Minimální jednotková porovnávací cena 1 642 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 2 021 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 2 540 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena 2 021 Kč/m²

Výměra pozemku 161,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 325 381 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Cena zjištěná podle cenového předpisu:

1. Pozemky

207 529,- Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu - celkem:

207 529,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

207 530 Kč

slovy: Dvěšedesmtisícpěťsetřicet Kč

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací hodnota

325 381,- Kč

Obvyklá cena

325 000 Kč

slovy: Třistadvacetpěttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. S ohledem na zařazení pozemků do ploch všeobecně smíšených byly pozemky oceněny v souladu s tímto způsobem využití, jako pozemky, které mají potenciál být součástí budoucího projektu výstavby.

Trh v oblasti obdobných pozemků v dané lokalitě prakticky neexistuje, protože pozemky této výměry a tvaru se zpravidla neobchodují samostatně, ale společně s většími navazujícími pozemky, a z tohoto důvodu byly pro ocenění využity objekty s obdobným potenciálem budoucího využití. Výhodou oceňovaných pozemků je jejich poloha v klidné části na okraji Hlavního města Prahy a skutečnost, že jsou součástí území nacházejícího se v plochách SV s potenciálním využitím v souladu s tímto zařazením a skutečnost, že při stávajícím využití mají oba pozemky potenciál být alternativní přístupovou cestou k sousednímu objektu, naopak nevýhodou je skutečnost, že při stávajícím využití nenavazují na faktický příjezd k sousednímu objektu, tzn. že pro toto využití by bylo nutné provést na sousedním objektu určité stavební úpravy (ubourání části zděného plotu a osazení vrat).

Po právní stránce nejsou pozemky zatíženy žádnými právními povinnostmi, přístup k pozemkům z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemek manipulační plochy ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pozemky jsou k datu ocenění zřejmě bez právního důvodu užívány k zemědělským účelům. Hodnota pozemků není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že by pozemky vykazovaly rizika tohoto charakteru pro své okolí.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou podle cenového předpisu je v tomto případě dán zejména odlišným metodologickým přístupem, kdy zatímco odhad obvyklé ceny je založen na tzv. přímém porovnání, které vychází přímo z cenových údajů realizovaných na trhu, a má tak přímou návaznost na aktuální situaci v daném segmentu trhu, určení ceny zjištěné podle cenového předpisu vychází v tomto případě z tzv. nepřímého porovnání, jehož spolehlivost je díky využití statistických údajů z minulých let oproti přímému porovnání nesrovnatelně nižší.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je odhad zjištěné ceny a obvyklé ceny pozemků parc.č. 67/9 o výměře 77 m² - ostatní plocha, manipulační plocha, a parc.č. 68/9 o výměře 84 m² - ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaných na LV č. 14 pro katastrální území Královice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

6.2. Odpověď

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec a obvyklou cenu pozemků parc.č. 67/9 a 68/9 v katastrálním území Královice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, v souladu s jejich porovnávací hodnotou. Níže uvedená obvyklá cena ani cena zjištěná nezahrnují složku DPH.

CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	207 530 Kč
slovy: Třistadvacetpěttisíc Kč	

OBVYKLÁ CENA	325 000 Kč
slovy: Třistadvacetpěttisíc Kč	

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny pozemků byly použity cenové údaje o prodeji objektů, které jsou jak z pohledu polohy, tak z pohledu způsobu potenciálu využití srovnatelné s objektem, k němuž mohou oceňované pozemky tvořit přístupovou cestu, popř. mohou být využity jako součást obdobného území pro výstavbu, z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2020 – 2021, lze z tohoto pohledu považovat odhadnutou obvyklou cenu za poměrně spolehlivou. Spolehlivost obvyklé ceny však poněkud snižuje skutečnost, že předmětem ocenění jsou specifické pozemky, pro jejichž porovnávací analýzu nebyly nalezeny žádné přímo porovnatelné pozemky se srovnatelnými parametry a potenciálem využití.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Informace o pozemcích na LV č. 14 ze dne 6.6.2021	2
Snímek z katastrální mapy ze dne 6.6.2021	1
Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy včetně legendy a regulativů 3 využití ploch	
Údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí ze dne 6.6.2021	4

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2097-111/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2097-111/2021 znaleckého deníku.

V Plzni 6.6.2021

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



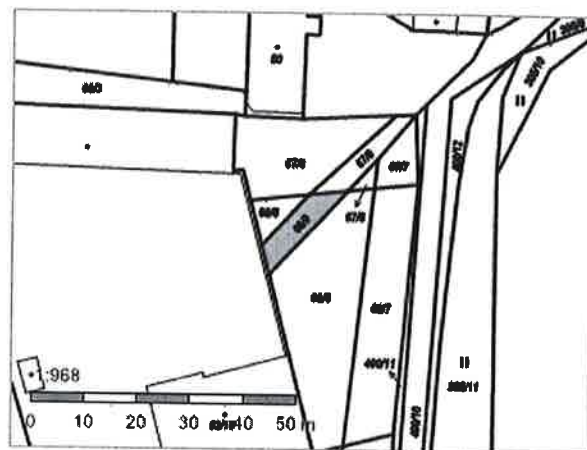
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 68/9 ☐
Obec: Praha [554782] ☐
Katastrální území: Královice [672629]
Číslo LV: 14
Výměra [m²]: 84
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Výzkumný ústav živočišné výroby, v. v. i., Přátelství 815/109, Uhřetěves, 10400 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

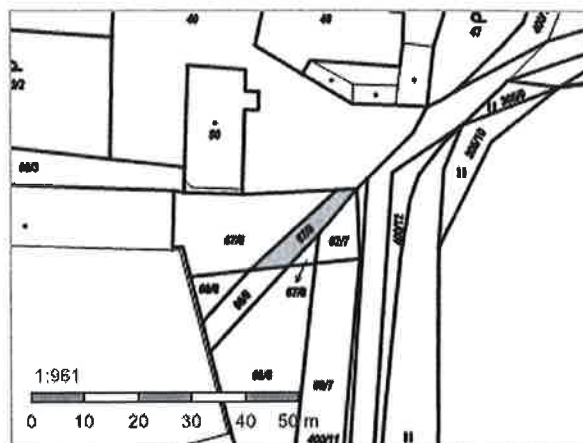
☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ☐

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.06.2021 23:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [67/9](#) ↗
Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗
Katastrální území: [Královice \[672629\]](#)
Číslo LV: [14](#)
Výměra [m²]: 77
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Výzkumný ústav živočišné výroby, v. v. i., Přátelství 815/109, Uhřetěves, 10400 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

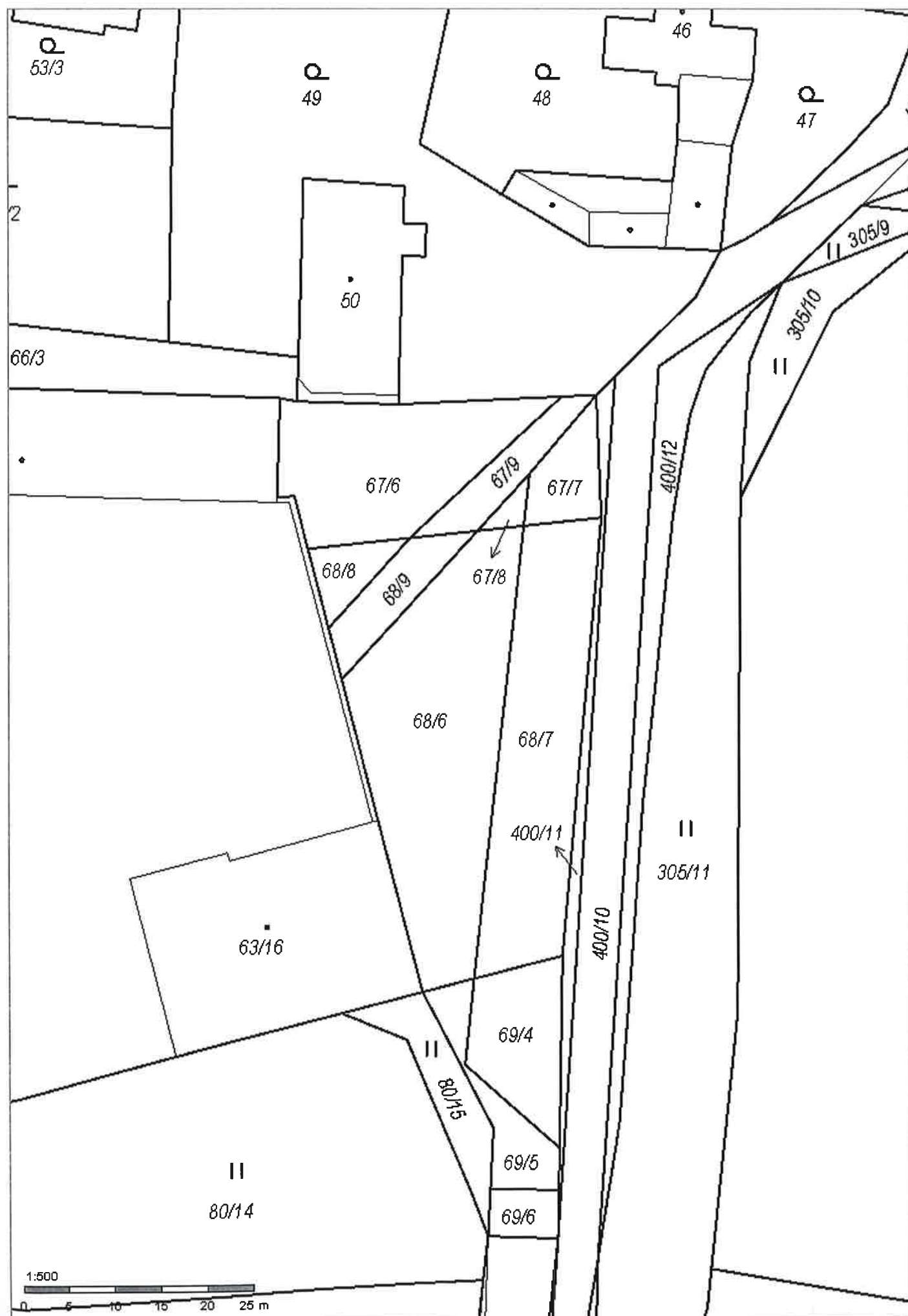
Typ

Změna výměr obnovou operátu

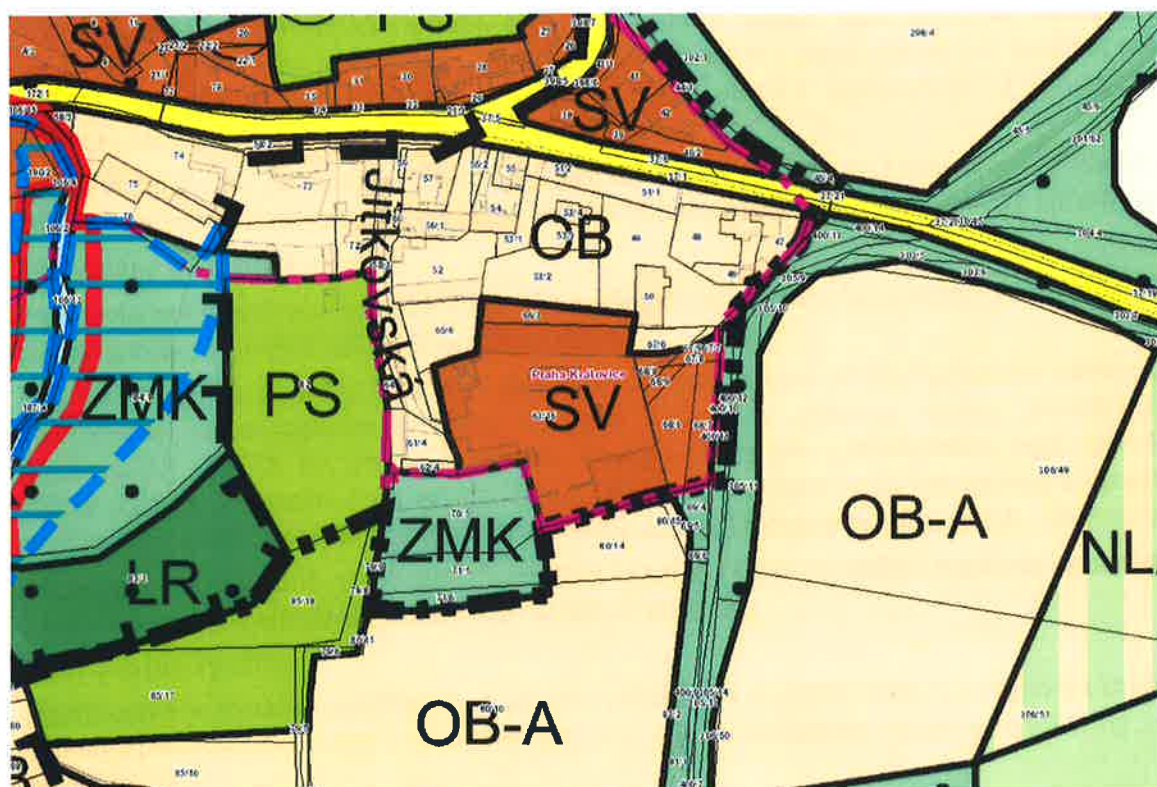
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.06.2021 23:00.



Mapa oblasti z územního plánu Hlavního města Prahy



LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

OB ČISTĚ OBYTNÉ

OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

SMI SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

(2) PLOCHY SMÍŠENÉ

2a) SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

2b) SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.06.2021 14:55

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 672629 Královice

Pozemek: 197/1, LV 360 Součástí je stavba: Královice, č.p. 11, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.120.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 733699 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020
10:57:29. Zápis proveden dne 08.01.2021.

V-76730/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

197/1, LV 360 Součástí je stavba: Královice, č.p. 11, byt.dům; 197/2, LV 360; 198/1, LV 360
Součástí je stavba: Královice, č.p. 68, rod.dům; 198/7, LV 360; 198/8, LV 360; 209/1, LV 360;
209/29, LV 360; 209/30, LV 360

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.06.2021 14:55

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 702323 Nedvězí u Říčán

Pozemek: 170, LV 166

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

20.520.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 29.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2021 09:29:21. Zápis proveden dne 02.03.2021.

Číslo řízení

V-8330/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 165/3, LV 166; 170, LV 166; 171/1, LV 166; 172, LV 166

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 29.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019 15:59:42. Zápis proveden dne 06.05.2019.

Číslo řízení

V-22325/2019-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 165/3, LV 166; 170, LV 166; 171/1, LV 166; 172, LV 166

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.06.2021 14:55

Kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 602582 Benice

Pozemek: 226/1, LV 602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.332.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 09:32:25. Zápis proveden dne 17.07.2020.

V-36430/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 159/5, LV 602; 224, LV 602 Součástí je stavba: Benice, č.p. 14, rod.dům; 226/1, LV 602

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

13.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2017 16:32:18. Zápis proveden dne 12.07.2017.

V-44033/2017-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 159/53, LV 234; 159/54, LV 234; 224, LV 602 Součástí je stavba: Benice, č.p. 14, rod.dům; 226/1, LV 602; 228/2, LV 234; 262/4, LV 234; 265/6, LV 234; 268/5, LV 234; 227/1, LV 17; 225, LV 17; 227/2, LV 17

Pozemek: 243, LV 42

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 13:03:54. Zápis proveden dne 19.03.2020.

V-11704/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 242, LV 42; 243, LV 42

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2017 14:38:14. Zápis proveden dne 08.08.2017.

V-51857/2017-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 242, LV 42; 243, LV 42

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.06.2021 15:15

Adresa: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538884 Škvorec

Území: 762733 Škvorec

Pozemek: 80, LV 950

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 EUR

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 09:58:14. Zápis proveden dne 24.11.2020.

V-14446/2020-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 52, LV 950 Součástí je stavba: Škvorec, č.p. 32, rod.dům; 80, LV 950; 81, LV 950

