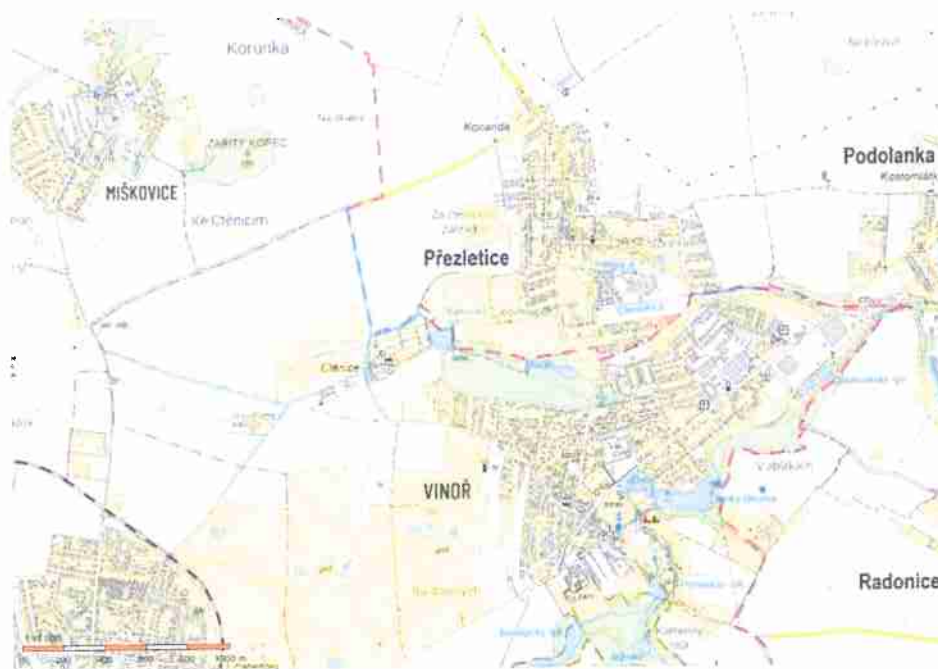


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3183 - 59/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemků evidovaných na LV č. 872 v obci Praha, k.ú. Vinohrady

Znalec: Ing. Vladimír Svoboda
Beranových 716
199 00 Praha 9 - Letňany
telefon: +420 603 55 44 99
e-mail: brelahr@seznam.cz

Zadavatel: Obec Přezletice
Pan Jan Macourek, místostarosta
Veleňská 48
250 73 Přezletice

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 1.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou cenu pozemků:

p.č. 404/28, p.č. 404/29, p.č. 404/31, p.č. 683, p.č. 689, p.č. 692, p.č. 953/12, p.č. 1579/4, p.č. 1579/5 - vesměs ostatní plocha, ostatní komunikace

p.č. 684 - ostatní plocha, manipulační plocha

p.č. 1351/15 - ostatní plocha, jiná plocha

p.č. 1578/28 - orná půda

p.č. 1584/1 - ostatní plocha, silnice

vše na k.ú. Vinoř, obec Praha dle výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, výpis z LV č. 872 ze dne 1.12.2023 pro katastrální území Vinoř (dálkový přístup)

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění obvyklé ceny pozemků pro potřebu změny vlastnických vztahů

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází na severním a severozápadním okraji katastrálního území městské části Vinoř, ulice Bohdanečská a Jilemnická, jedná se o pozemky hvězdicově vybíhající z náměstí před zámek Ctěnice,

Místní komunikace kolem zámeckého areálu Ctěnice, a z ní odbočující bezejmennou komunikaci na silnici Přezletice - Čakovice.

Pouze dva pozemky se nachází v zastavěné části obce, jedná se o pozemek na ulici Labětínská v severní části městské části a jeden malý pozemek na severní hranici Vinoře v sousedství Ctěnického potoka.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, jsou převážně zastavěny silnicemi, cyklostezkami, částečně pak zelení kolem komunikací, pozemek ostatní u potoka, převážně se nachází mimo zastavěnou část obce.

Pozemek p.č. 953/12 je pruhem zeleně kolem místní komunikace.

Předmětné pozemky jsou zatíženy věcným břemenem (podle listiny) specifikovanými dále.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemků bez jejich zpevněných plochy.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.11.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly v první fázi zjištěny v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí (určení pozemků s uvedením „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj“) a následně pak zajištěním kopií příslušných částí kupních smluv přímo na katastrálním úřadě.

Dále pak znalcem provedeným průzkumem realitních serverů s nabídkami obdobných pozemků.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, výpis z LV č. 872 pro k.ú. Vinoř
- kopie katastrální mapy k.ú. Vinoř M 1:1000
- skutečnosti zjištěné na místě samém znalcem při místním šetření
- územní plán hlavního města Prahy
- cenová mapa pozemků HMP
- fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- informace zjištěné znalcem v archivu katastrálního úřadu, evidence zavkládovaných kupních smluv
- informace zjištěné znalcem u realitních kanceláří působících v místě a čase na trhu s nemovitostmi
- Zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. ze dne 10. září 2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 503/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb. posledně ve znění vyhl. č. 337/2022 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy a dle informace objednatele posudku se nezachovaly

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdroje podkladů použitých při zpracování znaleckého posudku je v podstatě 100%, jedná se o informace zjištěné znalcem v archivu zavkládovaných kupních smluv v katastru nemovitostí, ve kterých jsou uvedeny sjednané kupní ceny obdobných pozemků v přibližně stejné oblasti jako se nachází předmětné pozemky.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly v první fázi zjištěny v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí (určení pozemků s uvedením „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj”) a následně pak zajištěním kopií příslušných částí kupních smluv přímo na katastrálním úřadě.

Dále pak byl proveden průzkum na realitních servrech za účelem zjištění nabídkových cen obdobných pozemků, což bylo následně použito při stanovení obvyklé ceny předmětu ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná dostupná data byla porovnána vzájemně mezi sebou, stejně tak i s předmětnými pozemky tak, jak je patrné z příloh tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky LV č. 872 k.ú. Vinoř
Adresa předmětu ocenění:	Vinoř 190 17 Praha Vinoř
LV:	872
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vinoř
Počet obyvatel:	1 275 406

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle výpisu z katastru nemovitostí cit. výše:

LV č. 872

Vlastník:	Obec Přezletice, Veleňská 48, 25073 Přezletice
Pozemek:	p.č. 404/28 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 404/29 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 404/31 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 683 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 684 - ostatní plocha, manipulační plocha
	p.č. 689 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 692 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 953/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 1351/15 - ostatní plocha, jiná plocha
	p.č. 1578/28 - orná půda
	p.č. 1579/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 1579/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace
	p.č. 1584/1 - ostatní plocha, silnice
Obec:	Praha
K.ú.:	Vinoř
Okres:	Praha

Dokumentace a skutečnost

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází v ulici Bohdanečská, Jilemnická, cyklotrasa KB-Vi nedaleko zámku Ctěnice, mimo zastavěnou část obce.

Ulice Bohdanečská prochází ze středu městské části Vinoř směrem k zámku Ctěnice, kde se stáčí směrem na Čakovice.

Ulice Jilemnická je ulicí ve Kbelích, z centra městské části jde severním směrem k sběrnému dvoru, před kterým přechází hranici katastrálních území Kbely - Vinoř, dále se napojuje na ulici Bohdanečskou.

Ulice Rosická spojuje Vinoř od Mladoboleslavské u východní hranice městské části s Přezleticemi, pozemek se nachází vedle komunikace na hranici katastrálních území.

Od prostoru před Ctěnickým zámkem pak probíhá místní komunikace, po které je vedena cyklostezka Kbely - Vinoř, kolem zámecké zdi a Zámeckého zahradnictví Ctěnice.

Z této cyklotrasy pak severním směrem odbočuje místní komunikace na silnici spojující Přezletice s Čakovicím.

Další pozemek se nachází v křížení ulice Rosická (ze strany Přezletic ulice Cukrovarská) s Ctěnickým potokem, východně od komunikace, severně od potoka.

Posledním pozemkem, který je předmětem ocenění je pak pozemek v ulici Labětínská kopírující ulici z jižní strany.

Pozemky jsou využívány v podstatě převážně v souladu se svým právním stavem, a to jako ostatní plocha, ostatní komunikace, silnice, manipulační plocha.

Pouze pozemek p.č. 953/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace je využit jako pás zeleně mezi zástavbou rodinných domů a chodníkem, pozemek p.č. 1578/28 - orná půda je zatravněn.

Na pozemcích váznou různá věcná břemena, které specifikuji dále.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, se nachází na severním a severozápadním okraji katastrálního území městské části Vinoř, ulice Bohdanečská a Jilemnická, jedná se o pozemky hvězdíkově vybíhající z náměstí před zámkem Ctěnice, silnici kolem areálu Pražských služeb - sběrného dvora spojující ulici Bohdanečskou s místní částí Kbely.

Místní komunikace kolem zámeckého areálu Ctěnice, a z ní odbočující bezejmennou komunikaci na silnici Přezletice - Čakovice.

Dále pak ulice Labětínská blízko hranice katastru s Přezleticemi, pozemek na ulici Rosická minimální výměry

Samostatný pozemek je pak situován v ulici Labětínská, další v ulici Rosická.

Městská část Vnoř je stavebně nesrostlou částí hlavního města Prahy, Vnoří prochází silnice číslo 610 spojující Prahu s Mladou Boleslaví.

Oceňované pozemky jsou užívány převážně v souladu s právním stavem, s výjimkami uvedenými výše.

POPIS JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

1. Úsek od Vnoře ke Ctěnickému zámku

V tomto úseku se jedná o silnici, část ulice Bohdanečská, zpevněná obalovanou asfaltovou směsí, část pozemků se nachází mimo tuto komunikaci na vjezdu na polní cestu a další pak je zatravněna, ohraničená nově vysazeným stromořadím.

Soubor pozemků začíná při odbočce na polní cestu směrem ke golfovému hřišti a končí v křižovatce u Ctěnického zámku, odbočce na Kbely, Čakovice a Miškovice.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití

p.č. 404/28 - S2 vybraná komunikační síť

p.č. 404/29 - S2 vybraná komunikační síť

p.č. 1578/28 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

p.č. 1579/4 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

p.č. 1579/5 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro dané pozemky cenu nestanoví.

2. Úsek od Ctěnického zámku ke spojnici Přezletice - Čakovice

V tomto úseku se jedná o prostor před hlavním zámeckým vjezdem, ze kterého vychází cyklotrasa KB-Vi (Kbely - Vnoř), která následně přechází v polní cestu na silnici spojující Přezletice s Čakovicemi.

Od zámku k odbočce jsou pozemky zpevněny obalovanou asfaltovou směsí, zbytek pak kamennou drtí s postřikem.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití

p.č. 683 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

p.č. 684 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

p.č. 689 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro dané pozemky cenu nestanoví.

3. Úsek od spojnice Přezletice - Čakovice do Vnoře

V tomto úseku se jedná o pozemek od polní cesty na silnici spojující Přezletice s Čakovicemi kolem zdi zámeckého parku až k Zámeckému zahradnictví Ctěnice.

Pozemek je zpevněn obalovanou asfaltovou směsí.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití
p.č. 692 - ZMK zeleň městská a krajinná vyžadující zvláštní ochranu

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro daný pozemek cenu nestanoví.

4. Úsek ulice Jilemnická

V tomto úseku se jedná o pozemek od hranice katastrálních území Kbely - Vinoř směrem ke sběrnému dvoru a dále k ulici Bohdanečská.

Pozemek je zpevněn obalovanou asfaltovou směsí.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití
p.č. 1584/1 - S2 vybraná komunikační síť

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro daný pozemek cenu nestanoví.

5. Úsek ulice Bohdanečská od zámku po křižovatku Kbely-Čakovice

V tomto úseku se jedná o pozemek od křižovatky u Ctěnického zámku ke křižovatce na hranici katastrálních území Čakovice - Vinoř.

Komunikace ke dni místního šetření prochází rekonstrukcí od zámku po odbočku ke sběrnému dvoru.

Pozemek je částečně zpevněn obalovanou asfaltovou směsí, část původního povrchu je vybagrována.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití
p.č. 404/31 - S2 vybraná komunikační síť

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro daný pozemek cenu nestanoví.

6. Úsek ulice Rosická

V tomto úseku se jedná o pozemek od křižovatky ulic Rosická ve Vinoři a Potůčková v Přezleticích, v sousedství Ctěnického potoka, na hranici katastrálních území Přezletice - Vinoř.

Pozemek se nachází v těsné blízkosti vodního toku, ke dni místního šetření je využíván jako skladovací a manipulační plocha při rekonstrukci mostu přes Ctěnický potok, bez povrchové úpravy.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití
p.č. 1351/15 - VOP vodní toky a plochy, plavební kanály

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro daný pozemek cenu nestanoví.

7. Úsek ulice Labětínská

V tomto úseku se jedná o pozemek od křižovatky ulice Labětínské s ulicí Klenovská, úzký, dlouhý pruh zeleně mezi zástavbou rodinných domů a chodníkem, komunikací.

Územní plán hlavního města Prahy v daném území umožňuje využití
p.č. 953/12 - OB čistě obytné

Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy pro daný pozemek cenu nestanoví.

POPIS VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plochy s rozdílným způsobem využití

PLOCHY OBYTNÉ

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. 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: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci 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.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

S2 - sběrné komunikace městského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B⁵, obslužné komunikace funkční skupiny C⁵. Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

VODNÍ PLOCHY A PLOCHY SUCHÝCH NÁDRŽÍ (POLDRY)

VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály

Hlavní využití:

Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň. Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY KRAJINNÉ A MĚSTSKÉ ZELENĚ

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních

ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit:

zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

VĚCNÁ BŘEMENA VÁZNOUCÍ NA POZEMCÍCH

V-7355/2006-101 právní účinky 14.02.2006 ve prospěch p.č. 2581/2 k.ú. Záběhllice,
povinnost k **p.č. 683, p.č. 692**
- zřízení, provozu, údržby, úprav podzemního vedení komunikační sítě a kácení a oklešťování dřevin

V-48737/2011-101 právní účinky 12.10.2011 ve prospěch Hana Böhmová,
Labětínská 318, Praha Vinoř
povinnost k **p.č. 953/12**
- právo umístit přípojku kanalizace, vody a plynu
- právo umístit sjezd z pozemní komunikace

V-14409/2012-101 právní účinky 04.04.2012 ve prospěch PREdistribuce,
Svornosti 3199/19a, Praha Smíchov
povinnost k **p.č. 684**
- právo umístit, provozovat a užívat stavbu podzemního kabelového vedení 1kV a právo volného vstupu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby

V-24250/2015-101 právní účinky 29.04.2015 ve prospěch Pražské plynárenské Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Praha Michle
povinnost k **p.č. 404/28, p.č. 404/29**
- právo umístění stavby plynárenského zařízení, právo přístupu a

vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, údržby, oprav a stavebních úprav plynárenského zařízení, právo provádět na plynárenském zařízení úpravy za účelem jeho výměny, modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 1079-152/2008

- V-24250/2015-101** právní účinky 29.04.2015 ve prospěch Pražské plynárenské Distribuce, a.s., U plynárny 500/44, Praha Michle
povinnost k **p.č. 404/31, p.č. 683, p.č. 684**
- právo umístění stavby plynárenského zařízení, právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, údržby, oprav a stavebních úprav plynárenského zařízení, právo provádět na plynárenském zařízení úpravy za účelem jeho výměny, modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 1476-270/2015
- V-51900/2016-101** právní účinky 21.07.2006 ve prospěch HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Praha Staré Město
povinnost k **p.č. 404/28, p.č. 404/29, p.č. 404/31, p.č. 683, p.č. 684**
- zřizování a provozování vedení vodovodní řad pro zámecký areál Ctěnice
- V-51900/2016-101** právní účinky 21.07.2006 ve prospěch HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Praha Staré Město
povinnost k **p.č. 404/28, p.č. 404/29, p.č. 684**
- zřizování a provozování vedení tlakové kanalizace pro zámecký areál Ctěnice, včetně čerpací šachty v rozsahu GP 1475-270/2015

Nedaleko předmětných pozemků, v pěším dosahu nebo MHD se nachází občanská vybavenost, základní obchody, restaurační zařízení, základní škola, mateřská škola, dětské hřiště, zeleň. Centrum města je dostupné hromadnou dopravou, jejíž jedna zastávka se nachází u Ctěnického zámku, ulici Klenovské, Rosické, Semilské.

Obec Hlavní město Praha má cca 1.275.000 obyvatel, obec je hlavním městem České republiky, pozemek je rovinný, přístup po zpevněné místní komunikaci (chodník, silnice), v obci jsou kompletní sítě obchodů, státních a samosprávných úřadů, bankovních služeb, školství, policie, jsou zde kompletní inženýrské sítě, hustá síť hromadné dopravy.

3.4. Obsah

Zjištění obvyklé ceny pozemků

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Dostupné podklady byly zajištěny znalcem na katastrálním úřadě, z kopií částí kupních smluv byla vypočtena jednotková cena pozemků.

Toto bylo vypočteno jako podíl sjednané ceny uvedené v zavkládovaných smlouvách a výměr v daných smlouvách realizovaných pozemků.

Dále pak byly zjišťovány nabídkové ceny na realitních serverech, přepočteny na jednotkovou cenu a použity pro stanovení obvyklé ceny předmětných pozemků.

4.2. Ocenění cenou obvyklou

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.3. Výsledky analýzy dat

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění, stanovení obvyklé ceny pozemků:

- p.č. 404/28 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 404/29 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 404/31 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 683 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 684 - ostatní plocha, manipulační plocha
- p.č. 689 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 692 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 953/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 1351/15 - ostatní plocha, jiná plocha
- p.č. 1578/28 - orná půda
- p.č. 1579/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 1579/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 1584/1 - ostatní plocha, silnice

je provedeno v souladu s cenovými předpisy České republiky platnými ke dni ocenění.

Obvyklá cena je vypočtena na základě podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku a zejména pak skutečností zjištěných znalcem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění pozemků bylo provedeno porovnávací metodou, jako podklady pro stanovení obvyklé ceny pozemků byly použity údaje ze zavkládovaných kupních smluv v archivu katastrálního úřadu a nabídkových cen na realitních serverech.

Z těchto podkladů stanovená jednotková cena je pak použita pro výpočet celkové ceny předmětných pozemků uvedené v závěru tohoto znaleckého posudku.

5. 2. Kontrola postupu

Postup při zjišťování podkladů ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti, stejně jako následný výpočet a závěrečné stanovení obvyklé ceny pozemku je prováděn průběžně při zpracování znaleckého posudku, opřeno je především o zkušenosti a odbornou způsobilost znalce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

Úkolem znalce, dle požadavku objednatele posudku, je stanovení obvyklé, tržní ceny pozemků na katastrálním území Vinoř a to:

p.č. 404/28	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	2548 m ²
p.č. 404/29	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	522 m ²
p.č. 404/31	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	16203 m ²
p.č. 683	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	6908 m ²
p.č. 684	- ostatní plocha, manipulační plocha	o výměře	624 m ²
p.č. 689	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	474 m ²
p.č. 692	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	3202 m ²
p.č. 953/12	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	308 m ²
p.č. 1351/15	- ostatní plocha, jiná plocha	o výměře	18 m ²
p.č. 1578/28	- orná půda	o výměře	95 m ²
p.č. 1579/4	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	7 m ²
p.č. 1579/5	- ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře	14 m ²
p.č. 1584/1	- ostatní plocha, silnice	o výměře	4430 m ²

Pro tento účel je nejvhodnější metodou porovnání cen obdobných nemovitostí, pozemků v dané lokalitě, případně lokalit obdobně velkých, majících stejný, nebo alespoň přibližně stejný, charakter.

Informace o sjednaných cenách je nutno zajistit pokud možno „čerstvé“, při vývoji realitního trhu může docházet k výrazným změnám v cenách při prodeji nemovitostí, předpoklad je, že informace by neměly být starší 1 roku.

Pro potřeby zjištění sjednaných cen byl znalcem proveden průzkum u realitních kanceláří působících v místě a čase, odborném tisku, internetových nabídek realit, kontrola vlastní cenové databáze nemovitostí, další konzultace se znalci v daném oboru, a především pak v archivu katastrálního úřadu - zavkládované kupní smlouvy.

Pozemky, které jsou předmětem ocenění, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 872 pro k.ú. Vinoř.

OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ

Z výše zjištěných podkladů je následně stanovena obvyklá cena předmětných pozemků. Na realitních serverech jsou zveřejněny nabídky na prodej pozemků blízko dané oblasti, které jsou však určeny pro různý způsob využití.

Oceňované pozemky jsou vesměs užívány v souladu s právním stavem, využívány jsou jako ostatní komunikace, silnice, manipulační plocha, výjimkou z uvedeného stavu je pozemek p.č. 953/12 - ostatní plocha, ostatní komunikace, který se nachází na ulici Labeňská a tvoří pruh zeleně mezi komunikací a rodinnými domy v ulici.

Dále pak pozemek p.č. 1578/28 - orná půda je zatravněn, částečně pak je komunikací.

V příloze tohoto znaleckého posudku jsou uvedeny sjednané ceny při prodeji pozemků v předmětné a obdobných oblastech, dále pak nabídkové ceny zjištěné znalcem na realitních serverech v nabídkách realitních kanceláří.

Srovnávací pozemky jsou svým stávajícím využitím i určením dle evidence katastru nemovitostí přibližně shodné s oceňovaným pozemkem.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem pak stanovuji obvyklou, tržní cenu předmětného pozemku jako aritmetický průměr upravených cen pozemků srovnávacích a nabídkových cen.

Porovnáním dostupných informací jak realitních kanceláří působících v místě a čase na trhu s nemovitostmi, vlastní cenovou databází, cenovou mapou stavebních pozemků, zejména pak sjednanou kupní cenou za pozemky ve stejné obci jako předmět ocenění, stanovím obvyklou cenu pozemků na k.ú. Víněň.

Vzhledem k velikosti a významu srovnávaných lokalit, přihlédnutím k dostupným relevantním informacím, prohlídce pozemků na místě samém, předpokládám tedy obvyklou, tržní, cenu oceňovaných pozemků ve výši

979,- Kč/m²

Vzhledem k situaci na realitním trhu, možnosti využití jednotlivých předmětných pozemků, jejich stavu, upravuji cenu u pozemků o 10% níže. Pozemky nelze využít jinak než je současný stav, je zcela vyloučeno případné zastavění jakoukoliv stavbou.

pozemek		výměra	cena Kč/m ²
celková cena			
p.č. 404/28	2548 m ²	á 979,-Kč/m ²	2.494.492,- Kč
p.č. 404/29	522 m ²	á 979,-Kč/m ²	511.038,- Kč
p.č. 404/31	16203 m ²	á 979,-Kč/m ²	15.862.737,- Kč
p.č. 683	6908 m ²	á 979,-Kč/m ²	6.762.932,- Kč
p.č. 684	624 m ²	á 979,-Kč/m ²	610.896,- Kč
p.č. 689	474 m ²	á 979,-Kč/m ²	464.046,- Kč
p.č. 692	3202 m ²	á 979,-Kč/m ²	3.134.758,- Kč
p.č. 953/12	308 m ²	á 979,-Kč/m ²	301.532,- Kč
p.č. 1351/15	18 m ²	á 979,-Kč/m ²	17.662,- Kč
p.č. 1578/28	95 m ²	á 979,-Kč/m ²	93.005,- Kč
p.č. 1579/4	7 m ²	á 979,-Kč/m ²	6.853,- Kč
p.č. 1579/5	14 m ²	á 979,-Kč/m ²	13.706,- Kč
p.č. 1584/1	4430 m ²	á 979,-Kč/m ²	4.336.970,- Kč

celkem

34.610.627,- Kč

úprava ceny

34.610.627 x 0,90

31.149.564,30 Kč

ZÁVĚR

Obvyklá cena pozemků

p.č. 404/28	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 404/29	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 404/31	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 683	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 684	- ostatní plocha, manipulační plocha
p.č. 689	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 692	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 953/12	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 1351/15	- ostatní plocha, jiná plocha
p.č. 1578/28	- orná půda
p.č. 1579/4	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 1579/5	- ostatní plocha, ostatní komunikace
p.č. 1584/1	- ostatní plocha, silnice

evidovaných na LV č. 872 na katastrální území Vinoř ke dni 16.11.2023 činila (po zaokrouhlení):

CELKEM

31.149.560,- Kč

(slovy: třicet jeden milion jedno sto čtyřicet devět tisíc pět set šedesát korun českých)

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k výše uvedeným informacím, zjištěným údajům z katastru nemovitostí, konstatuji, že obvyklá, tržní, cena uvedená v závěru znaleckého posudku, je cenou bez daně z přidané hodnoty.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek není vypracován jako posudek přezkumný.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalecký posudek jsem vypracoval osobně, bez přímé spoluúčasti jiných osob, jak právnických, tak fyzických.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 25.10.1989, č.j. Spr. 3769/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3183 - 59/2023.

V Praze 1.12.2023

Ing. Vladimír Svoboda
Beranových 716
199 00 Praha 9 - Letňany