

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13272-494/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost, Křenová 299/26, 602 00 Brno
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Nedvězí u Říčan, Praha, okres Hlavní město Praha
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	16.03.2021
Zpracováno ke dni:	16.03.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 274/21 nacházejícího se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Nedvězí u Říčan.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace poskytnuté paní Karolínou Trnkovou - starostka MČ Praha - Nedvězí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 274/21 v katastrálním území Nedvězí u Říčan
Adresa předmětu ocenění:	Nedvězí u Říčan, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Nedvězí u Říčan

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 16.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Real Deal s.r.o. Višňovka 316, 25070 Postřižín

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 274/21 nacházející se v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Nedvězí u Říčan.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Ve skutečnosti je pozemek užíván jako přístupová komunikace k novostavbám rodinných domů.

Územním plánem je plocha pozemku je regulována jako plochy čistě obytné. Celková rozloha pozemku činí 1 325 m².

Dle získaných informací vedou pod komunikací kompletní inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod), které nejsou předmětem ocenění. Povrch pozemku je zpevněn zámkovou dlažbou. Kolaudační souhlas s užíváním komunikace byl vydán 23.6.2017.

Pozemek je rovinatý, bez porostů a není oplocen. Nachází na jihovýchodním okraji obce, charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Na LV 260 pro k.ú. Nedvězí u Říčan je zapsáno věcné břemeno ve prospěch společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s. a věcná břemena chůze a jízdy ve prospěch vlastníků okolních nemovitostí. Vzhledem k charakteru oceňovaného pozemku, který slouží jako přístupová komunikace a je tak užíván ke svému účelu, nemají uvedená věcná břemena vliv na cenu obvyklou.

Na LV 260 pro k.ú. Nedvězí u Říčan je dále zapsán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - povinný Real Deal s.r.o. Višňovka 316, 25070 Postřižín.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou 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 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 oblibou 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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	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:

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

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

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

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	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - žádné další vlivy	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,406}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,970}$$

1. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 953,40 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 515,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 1 519,66

Plná cena: 953,40 m² * 1 519,66 Kč/m²

= 1 448 843,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 50 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)

* 0,920

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 332 936,33 Kč

Koeficient pp

* 0,970

Cena stavby CS

= 1 292 948,24 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena

= 1 292 948,24 Kč

2. Pozemek parc.č. 274/21

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	
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	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
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

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	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	5 272,-	0,240	1,000	1 265,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	274/21	1 325	1 265,28	1 676 496,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 325		1 676 496,-

Pozemek parc.č. 274/21 - zjištěná cena celkem = **1 676 496,- Kč**

Výsledná cena - celkem: **2 969 444,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 274/21 v katastrálním území Nedvězí u Říčan

Pozemek v katastrálním území Nedvězí u Říčan, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný pozemek	Nedvězí u Říčan, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1325 m ²	komunikace		ocenění bez zpevněného povrchu
1	Koloděje, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3832 m ²	komunikace		
2	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 4663 m ²	komunikace		
3	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 169 m ²	komunikace		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	1.458,77 Kč	Nepoužit	1.458,77 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.458,77 Kč
2	1.641,65 Kč	Nepoužit	1.641,65 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.641,65 Kč
3	1.230,77 Kč	Nepoužit	1.230,77 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.230,77 Kč
Celkem průměr											1.443,73 Kč
Minimum											1.230,77 Kč
Maximum											1.641,65 Kč
Směrodatná odchylka - s											205,85 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.237,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.649,58 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář: Jedná se o pozemky obdobného charakteru, které jsou užívány jako komunikace se zpevněným povrchem. Lokality jsou též srovnatelné.

Komentář: Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak není velikost pozemku zohledňována.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.443,73 Kč/m²

*

1.325 m²

= 1.912.940 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.913.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Nedvězí u Říčana, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný pozemek	Nedvězí u Říčana, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1325 m ²	komunikace		ocenění bez zpevněného povrchu
1	Koloděje, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3832 m ²	komunikace		
2	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 4663 m ²	komunikace		
3	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 169 m ²	komunikace		

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.458,77	-	1.458,77
2	1.641,65	-	1.641,65
3	1.230,77	-	1.230,77
Maximální hodnota		1.641,65	(případ č.2)
Minimální hodnota		1.230,77	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,3338	OK
Aritmetický průměr		1.443,73	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Nedvězí u Říčana, obec Praha						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný pozemek	Nedvězí u Říčana, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 1325 m ²	komunikace		ocenění bez zpevněného povrchu	X
1	Koloděje, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 3832 m ²	komunikace			3
2	Uhřetěves, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 4663 m ²	komunikace			3
3	Kolovraty, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 169 m ²	komunikace			3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	1.458,77	-	1.458,77	3	4.376,31
2	1.641,65	-	1.641,65	3	4.924,95
3	1.230,77	-	1.230,77	3	3.692,31
Mezisoučet				9	12.993,57
Celkem					<u>1.443,73</u>

Základní cena: 1.443,73 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.443,73 * 1,0000 = \mathbf{1.443,73 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned} & \mathbf{1.443,73 \text{ Kč/m}^2} \\ & \underline{\quad \quad \quad * 1.325 \text{ m}^2} \\ & \mathbf{= 1.912.942,25 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.910.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1.459	-	1.458,77
2	1.642	-	1.641,65
3	1.231	-	1.230,77
Střední hodnota			1.443,73
Medián			1.458,77
Rozdíl max-min			410,88
Minimum			1.230,77
Maximum			1.641,65

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1.231	až	1.368	1	0.33333333333333
1.368	až	1.505	1	0.33333333333333
1.505	až	1.642	1	0.33333333333333

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Pozemek parc.č. 274/21 bez zpevněného povrchu

1.676.496,-- Kč

Pozemek parc.č. 274/21 vč. zpevněného povrchu

2.969.444,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním - pozemek parc.č. 274/21 bez zpevněného povrchu

Výsledek dle srovnávací metody

1.913.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.910.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.630.000,-- Kč do 2.180.000,-- Kč

III) Ocenění tržním porovnáním - pozemek parc.č. 274/21 vč. zpevněného povrchu

3.205.948,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

3.206.000 Kč

Slovy: třimilionydvěstěšesttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Martin Málek, Ing. Jiří Sommer, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.03.2021



Martin Málek



Ing. Jiří Sommer



František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13272-494/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	274/21
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Nedvězí u Říčan [702323]
Číslo LV:	260
Výměra [m ²]:	1325
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Real Deal s.r.o., Višňovka 316, 25070 Postřívín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51110	39
51100	1286

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

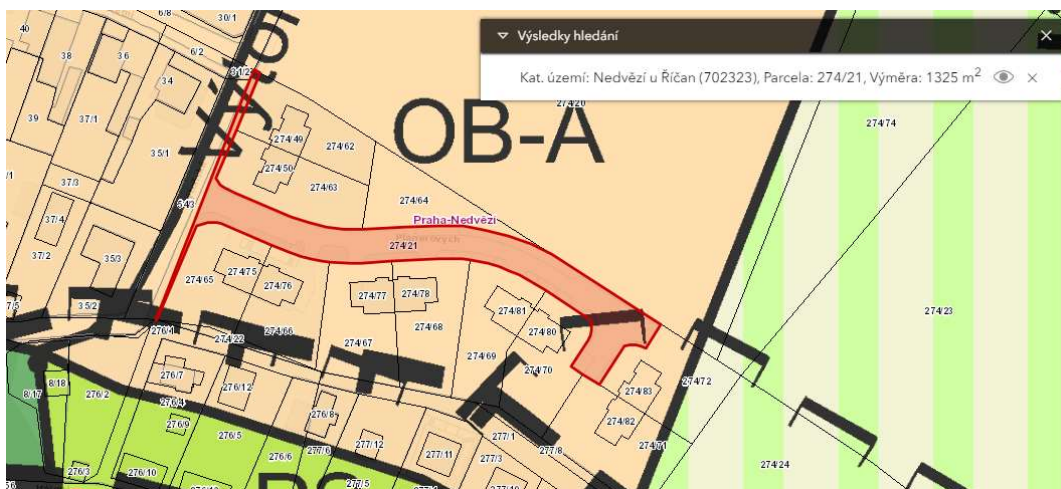
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 18.03.2021 06:00.



Územní plán



NÁVRHOVÝ HORIZONT

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 nezbytném 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 pěstelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (s), 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 sousedícího 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.

Pořízená fotodokumentace

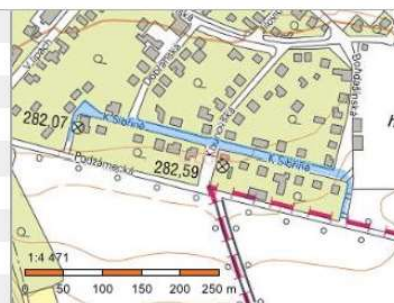


Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	517
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Koloděje [668508]
Číslo LV:	507
Výměra [m ²]:	3832
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

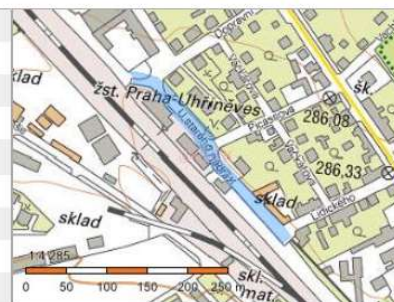


Prodej nemovitosti realizován v rámci řízení V-68782/2020

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2184/59
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Uhřetěves [773425]
Číslo LV:	1737
Výměra [m ²]:	4663
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	dráha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Prodej nemovitosti realizován v rámci řízení V-78197/2020

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	871/2	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Kolovraty [668591]	
Číslo LV:	340	
Výměra [m ²]:	84	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

Parcelní číslo:	871/25	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Kolovraty [668591]	
Číslo LV:	340	
Výměra [m ²]:	47	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

Parcelní číslo:	871/3	
Obec:	Praha [554782]	
Katastrální území:	Kolovraty [668591]	
Číslo LV:	340	
Výměra [m ²]:	38	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	



Prodej nemovitostí realizován v rámci řízení V-78773/2020