

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028269/2025

v evidenci znalce: 1255 – 012/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku parc.č. 1631/15, katastrální území Klánovice, Praha 9

Znalec:

Ing. Václav Pátek
Chramosty 36
264 01 Dublovice - Chramosty

Zadavatel:

Městská část Praha - Klánovice, IČ: 00240281
U Besedy 300/8
190 14 Praha 9

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.3.2025

Vyhotoveno: V Chramostech 31.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemku parc.č. 1631/15, katastrální území Klánovice, Praha 9

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnictví

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.3.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- Objednávka posudku H/39/2025/Srp, ze dne 27.3.2025
- Výpis z katastru LV č. 1634
- Cenová mapa platná pro rok 2025
- Schválený územní plán
- Údaje z georeportu
- Snímek pozemkové mapy
- Skutečnosti zjištěné na místě a sdělené objednatelem
- Cenové údaje zjištěné dálkovým přístupem
- Archív a paměť znalce

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- www.cuzk.cz údaje zjištěné dálkovým přístupem

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

-Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

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 opotřebené 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1631/15
Adresa předmětu ocenění:	Šlechtitelská Praha 9 Klánovice
LV:	914
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Klánovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 914, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 914, podíl 1 / 1
část Praha-Klánovice Městská, U Besedy 300/8, 190 14 Praha 9, LV: 914, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena a souhlasí se skutečností

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek je parcela pravidelného tvaru, dobře komunikačně přístupný, napojený na všechny dostupné inženýrské sítě, na samém okraji HMP. Pozemek má cenovou mapu platnou pro rok 2025. Dle Územního plánu viz níže.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

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.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
A	0,2	0,3	0,65	1	izolovaná rodinná zástavba
			0,8	2 a více	rodinné domy s nadstandardními parcelami

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST A TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY JSOU INFORMATIVNÍ

Koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha.

Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu.

ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu.

ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu.

KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou.

VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

3.2. Obsah

1. Parcela č. 1631/15 – dle cenové mapy
2. Parcela č. 1631/15 – dle porovnání (realizované prodeje)

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Parcela č. 1631/15

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1631/15	1 003	15 740,00	15 787 220,-
Cenová mapa - celkem		1 003		15 787 220,-

Parcela č. 1631/15 - cena zjištěná celkem = 15 787 220,- Kč

2. Pozemky parc.č. 1631/15 dle porovnání (realizované prodeje)

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemek je volný a přístupný z veřejné komunikace, je proto využíván v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním, byly porovnány tři pozemky – realizované prodeje v porovnatelných lokalitách – Klánovice – realizované prodeje v roce 2024 a 2025.

Jako srovnávací jednotka byla použita cena za jeden metr čtvereční pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena souboru pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je:

1. Pozemek p.č. 1479/6 – obec Praha – k.ú. Klánovice

Pozemek p.č. 1479/6 je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost

Podle územního plánu jsou pozemky v ploše OB.

Lokalita: ul. Všešárská

Funkční využití: ÚP – OB

Výměra: 916 m²

Kupní smlouva: V-75059/2024 - 101 – právní účinky zápisu k 7.1.2025

Cena: 12 991,- Kč/m² (11 900 000,- Kč)

2. Pozemek p.č. 694/1 – obec Praha – k.ú. Klánovice

Podle územního plánu je pozemek v ploše OB. Pozemek jev katastru nemovitostí vedený jako jiná plocha.

Lokalita: ul. K Rukavičkárnám

Funkční využití: ÚP – OV

Výměra: 1 721 m²

Kupní smlouva: V-8848/2023 - 101– právní účinky zápisu k 14.3.2023

Cena: 12 000,- Kč/m² (20 652 000,- Kč)

3. Pozemek p.č. 1521/1 – obec Praha – k.ú. Klánovice

Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada. Podle územního plánu je pozemek v ploše OB

Lokalita: ul. Krňovická

Funkční využití: OB

Výměra: 1 066 m²

Kupní smlouva: V-55329/2023 - 101– právní účinky zápisu k 14.11.2023

Cena: 7 223,- Kč/m² (7 700 000,- Kč)

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena souboru pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je:

Pozemky parc.č. 1631/15

15 095 150,00 Kč

a je kalkulována následně: $1\,003\text{ m}^2 * 15\,050,00 = 15\,095\,150,00\text{ Kč}$

	TAB. I - objekt NBJ			
	Oceňovaný objekt	Porovnávaný objekt I.	Porovnávaný objekt II	Porovnávaný objekt III
A. Identifikační údaje		V-75059/2024 - 101	V-8848/2023 - 101	V-55329/2023 - 101
Pořadové číslo	1	2	3	4
Název nemovitosti	Liblahtická	Legner	Huspeka	Zeman
Parcelní číslo	1631/15	1479/6	694/1	1521/1
Adresa nemovitosti	Liblahtická	Všestářská	K rukavičkárnám	Křmůvická
Katastrální území	Klánovice	Klánovice	Klánovice	Klánovice
Obec	Praha	Praha	Praha	Praha
Kraj	Praha	Praha	Praha	Praha
B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2 v tisících Kč				
Cena celkem		11 900 000	20 652 000	7 700 000
Plocha pozemku	1 003	916	1 721	1 066
Cena za 1 m2		12 991	12 000	7 223
Datum transakce		07.01.2025	14.03.2023	14.11.2023
Korekce		1,00	1,25	1,25
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Vývoj trhu		2025	2025	2025
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Cena nabízená/dosažená		2025	2023	2023
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
C. Právní údaje				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	spoluvlastnictví	absolutní vlastnictví	spoluvlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Existence věcných břemen	žádné věcné břemena	žádné věcné břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Využití podle územního plánu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Územní rozhodnutí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		12 991	15 000	9 029
D. Technické parametry				
Lokalita	dobrá	lepší	lepší	lepší
Korekce		1,15	1,15	1,20
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Využití podle územního plánu	OB	OB	OB	OB
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Okolní zástavba	veřejné	veřejné	veřejné	veřejné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné	dostupné	dostupné	dostupné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Přístupnost pozemku	přístupná	přístupná	přístupná	přístupná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní	dobrá, vlastní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Nutnost demolice	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		14 940	17 250	10 835
E. Ostatní parametry				
Velikost		menší	větší	srovnatelné
Korekce		1,20	0,95	1,00
Upravená hodnota		17 928	16 388	10 835
Možné využití	veřejné	veřejné	veřejné	veřejné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		17 928	16 388	10 835
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota 1 m2	15 050			
Výměra v m2	1 003			
Celková cena	15 095 150			

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

TABULKA - RECONCILIZACE			
Parcely	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	15 095 150,00	80	12 076 120,00
Ocenění dle cenového předpisu	15 787 220,00	20	3 157 444,00
Výsledná cena			15 233 564,00
Zaokrouhleno			15 233 600,00

Kontribuční analýza

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 80 %. Takto pojatá kontribuce je i v souladu s aktuálně platným zněním § 2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb.:

„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Zjištění ceny obvyklé pozemku parc.č. 1631/15, katastrální území Klánovice, Praha 9

5.2. Odpověď

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena pozemku parc.č. 1631/15, katastrální území Klánovice, Praha 9, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 26.3.2025 reprezentována částkou:

15 233 600,00 Kč

Slovy: *Patnáctmilionůdvěstědvacettřitisícešestset Kč*

Znalecký posudek obsahuje 8 stran příloh.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji fakturou.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 zák.č.99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028319/2025 a v evidenci znalce pod číslem 1256 – 013/2025

V Chramostech 31.3.2025

Ing. Václav Pátek
Chramosty 36
264 01 Dublovice - Chramosty