

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 768-09/2021

o ceně nemovitosti - pozemku parc. č. 1766/9 v obci Říčany, k.ú. Říčany u Prahy

Objednavatel posudku:

Česká republika - Krajské
ředitelství policie Středočeského kraje
Na Baních 1535
156 00 Praha 5 - Zbraslav

Účel posudku:

převod nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019 a č. 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021 a § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

Oceněno ke dni:

28. července 2021

Posudek vypracoval:



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.

V Praze, dne 29. července 2021

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá na okraji severozápadní části města, v lokalitě ležící mezi ulicí Kolovratská a Říčanským potokem, ze severovýchodu ohraničené cyklostezskou.

Nemovitost je tvořena pozemkem parc. č. 1766/9, vedeným v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, list vlastnictví č. 7038, vyhotovený dálkovým přístupem dne 30.6.2021

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Říčany u Prahy z nahlížení do KN

Místní šetření znalce dne 28.7.2021.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 7038 pro k.ú. Říčany u Prahy, obec Říčany zapsán

Římskokatolická farnost u kostela Všech svatých Praha - Uhříněves, náměstí Bratří Jandusů 21/2, Uhříněves, 10400 Praha 10

1.4 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

Mapa oblasti

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o pozemek parc. č. 1766/9 - ostatní plocha, jiná plocha. Pozemek je rovinatý, nepravidelného tvaru, bez přípojek, přístupný pouze po nezpevněné pěšině, zarostlý náletovými dřevinami. V územním plánu je veden jako VD - výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem		
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		
I _u = SOUČIN(U _i) =		

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů		

Celkem

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) =$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i))$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, skl.,dopr.,spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti Omezené parkovací možnosti		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití		

7. Vlivy ostatní neuvedené

Bez dalších vlivů

Celkem *

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m² stavebního pozemku

$$ZC = ZC_v \times I_u =$$

Index cenového porovnání

$$I = I_o \times I_t \times I_p =$$

Koeficient pozemku určeného k zastavení

Cena upravená uvedenými koeficienty

Cena za celou výměru

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) Cena celkem Kč

3. Odhad obvyklé ceny nemovité věci

Odhadce: [REDACTED]
Datum objednání: Datum místního šetření: 23.7.2021
Datum převzetí kompletních podkladů: 30.6.2021
Vlastník pozemku: Římskokatolická farnost u kostela Všech svatých Praha - Uhřetěves, náměstí Bratří Jandusů 21/2, 10400 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Objednatel: Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, na Baních 1535, 15600 Praha 5 - Zbraslav

Základní údaje

Název nemovité věci: pozemek parc. č. 1766/9
Adresa nemovité věci:
Předmět ocenění: Pozemek pro VD, parcelní číslo 1766/9 v k.ú. Říčany u Prahy.
Účel ocenění: převod nemovitosti

Katastrální údaje

Kraj:	Středočeský	Okres:	Praha-východ
Obec:	Říčany	Katastrální území:	Říčany u Prahy
Ulice:		Číslo popisné/orientační	
List vlastnictví č.:	7038	Parcelní čísla pozemků:	1766/9

ÚČEL OCENĚNÍ: převod nemovitosti (současný stav)

Rizika

- + Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- + Nemovitá věc není pronajímána

Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

1 640 000 Kč

JEDNOTKOVÁ CENA

708 Kč/m²

0 Kč/m²

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - ostatní

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Technický popis oceňované nemovité věci

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda trvalé travní por. zahrada jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo

Využití pozemků: RD byty rekreační objekt výstavba individuální garáže

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitosti

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 7038

Kraj: CZ020 Středočeský Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany Katastrální území: 745456 Říčany u Prahy

Ulice: č.o.:

Vlastníci	Podíl
PO IČO: 61387860 Římskokatolická farnost u náměstí Bratří Jandusu 21/2, kostela Všechny svatých Praha 10400 Praha - Uhřetěves	1 / 1

Pozemky	Parcela KN	Podíl
1766/9 Pozemková parcela	2 322 m ²	ostatní plocha

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Rovinatý, nepravidelného tvaru

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra m ²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Říčany - Voděrádky Pozemek vhodný pro komerční výstavbu (4 529 m ²) v Říčanech - Voděrádkách. Pozemek se skládá z plochy na komerční výstavbu (2 688 m ²) a plochy pro doprovodnou zeleň či zahradu atd. (1 841 m ²). V případě potřeby je k dispozici připraven projekt pro využití v sociálních službách nebo zdravotnictví. KRC: 0,85 KMP: 0,80 KPP: 1,05 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,90						
Říčany - Voděrádky, Krabošická Pozemek veden jako trvalý travní porost o výměře 10289 m ² u hlavní silnice v centru obce Voděrádky. Pozemek se nachází 50m od Domu seniorů. K pozemku vede cesta s věcným břemenem a je z části oplocen. IS 100m od pozemku, kanalizace v plánu. Nyní je pozemek využíván v zemědělství. KRC: 0,95 KMP: 0,70 KPP: 1,05 KDD: 0,90 KMZ: 1,10 KIV: 0,95 KVP: 0,90 KUV: 1,05						
Říčany - Jažlovice Lukrativní pozemky v KÚ Jažlovice, okres Praha-východ. Jedná se o ornou půdu na LV 2279, pozemky č. 101/2 a 106/1, oba pozemky jsou cca z jedné poloviny zahrnuty do územního plánu pro výstavbu RD, celková výměra pozemků je 8.031 m ² KRC: 0,90 KMP: 0,90 KPP: 1,10 KDD: 1,05 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,05						
Říčany - Radošovice Prodej pozemku v okrajové části Říčan, místo k možnému použití jako volnočasového pozemku, zahrady-louky, u potoka, s příjezdem po městské klidné komunikaci, pozemek je nestavební, neudržovaný, hezké umístění prakticky na okraji Prahy pro někoho kdo chce provozovat volnočasové či péstební aktivity v přírodě se slušnou perspektivou zhodnocení investice. KRC: 0,95 KMP: 1,05 KPP: 1,10 KDD: 0,80 KMZ: 1,30 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,10						
Říčany - Radošovice Prodej pozemku o celkové ploše 1.317 m ² (trvalý travní porost), v lokalitě Říčany - Radošovice. Pozemek je zalesněn. Přípustné využití: pěší cesty, cyklostezky, dětská hřiště, rekreační hřiště a sportoviště neareálového typu, naučné stezky a aktivity, rekreační a psí louky, vyhlídkové terasy, městský mobiliář, vodní plochy a technická infrastruktura, poldery, mola a terasy. Podmíněné využití: amfiteátry a griloviště. KRC: 0,95 KMP: 1,10 KPP: 1,20 KDD: 1,00 KMZ: 1,40 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,20		1 317	299 000	227,03	2,11	478,29
Průměrná jednotková cena						

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	1766/9	2 322		1 / 1	1 643 976
Celková výměra pozemků:		2 322		Hodnota pozemků celkem:	1 643 976

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Odhad obvyklé ceny byl stanoven na základě výše uvedeného srovnání s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny z inzerce, poloze pozemku v lokalitě, velikosti, jeho vybavení, dopravní dostupnosti a možnosti zastavění.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti:

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 643 976 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 640 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

Klidná lokalita na okraji Říčán, v územním plánu určen jako VD - výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba.

Slabé stránky nemovité věci

Pozemek bez přístupové komunikace a bez napojení na IS.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN LV č. 7038	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1

4.REKAPITULACE

1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)

Kč



Zjištěná výsledná cena

Kč



Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky

Kč

Slovy: Pětsetdvanácttisícdvěstě Kč

2) Porovnávací hodnota

Kč

1.643.976,-

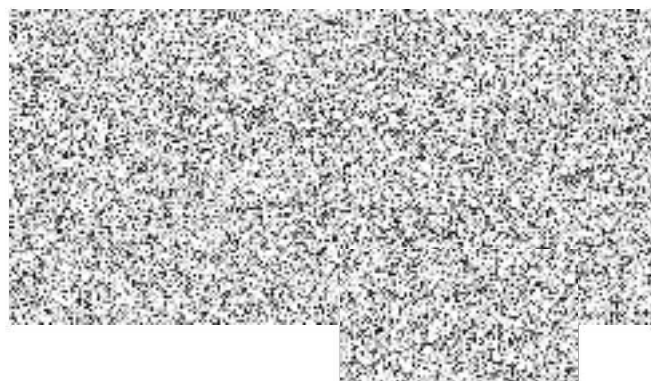
Obvyklá cena

Kč

1.640.000,-

Slovy: Jedenmiliónšestsetčtyřicettisíc Kč

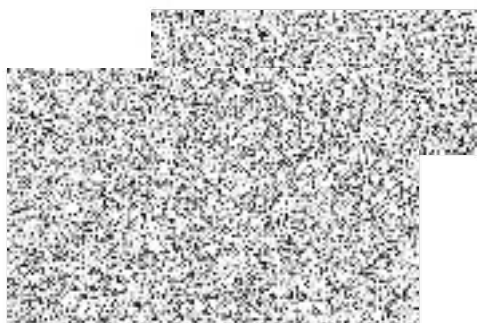
V Praze, dne 29.července 2021



5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 7.června 2004, č.j. SPR 40782003, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 768-09/2021.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2021 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: KRPS-387247/ČJ-2016-0100AP-VZ pro Policejní
Prezidium ČR
P.O.BOX 6

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

kat.území: 745456 Říčany u Prahy

List vlastnictví: 7038

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Římskokatolická farnost u kostela Všech svatých Praha - Uhřetěves, náměstí Bratří Jandusů 21/2, Uhřetěves, 10400 Praha 10	61387860	
---	----------	--

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1766/9	2322 ostatní plocha	jiná plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

Ložnárny a další obdobné údaje - Bez zápisu

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací listy a jiné podklady zápisu

Ustátna

Dohoda o vydání věci podle § 10 odst. 2 zákona č. 428/2012 Sb. VS 32/060/001/201-
50/LOG/540 ze dne 09.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2014 10:33:00. Zápis
proveden dne 21.11.2014.

V-17269/2014-209

Pro: Římskokatolická farnost u kostela Všech svatých Praha -
Uhřetěves, náměstí Bratří Jandusů 21/2, Uhřetěves, 10400 Praha
10

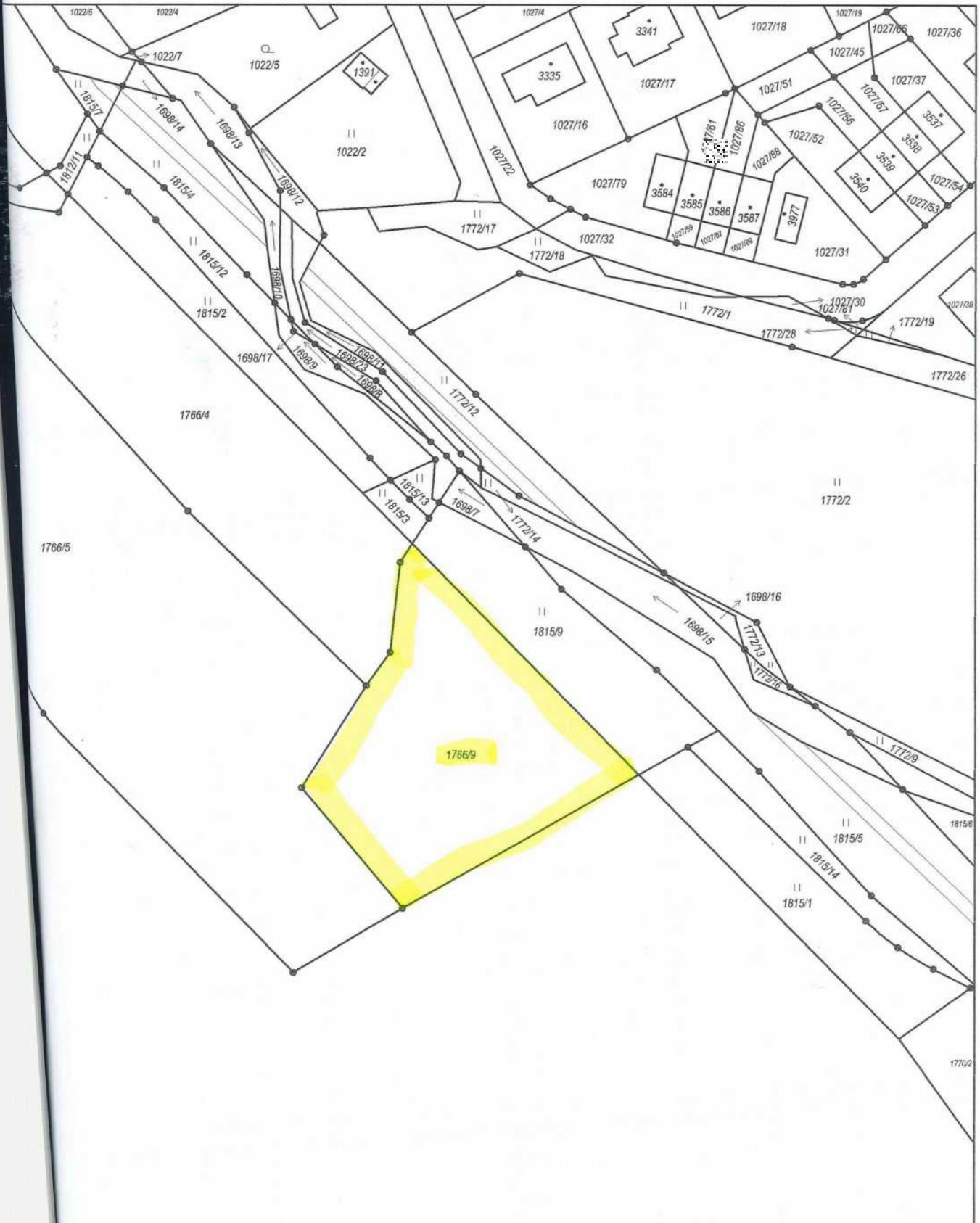
RČ/ICO: 61387860

Věcná práva k nemovitostem - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

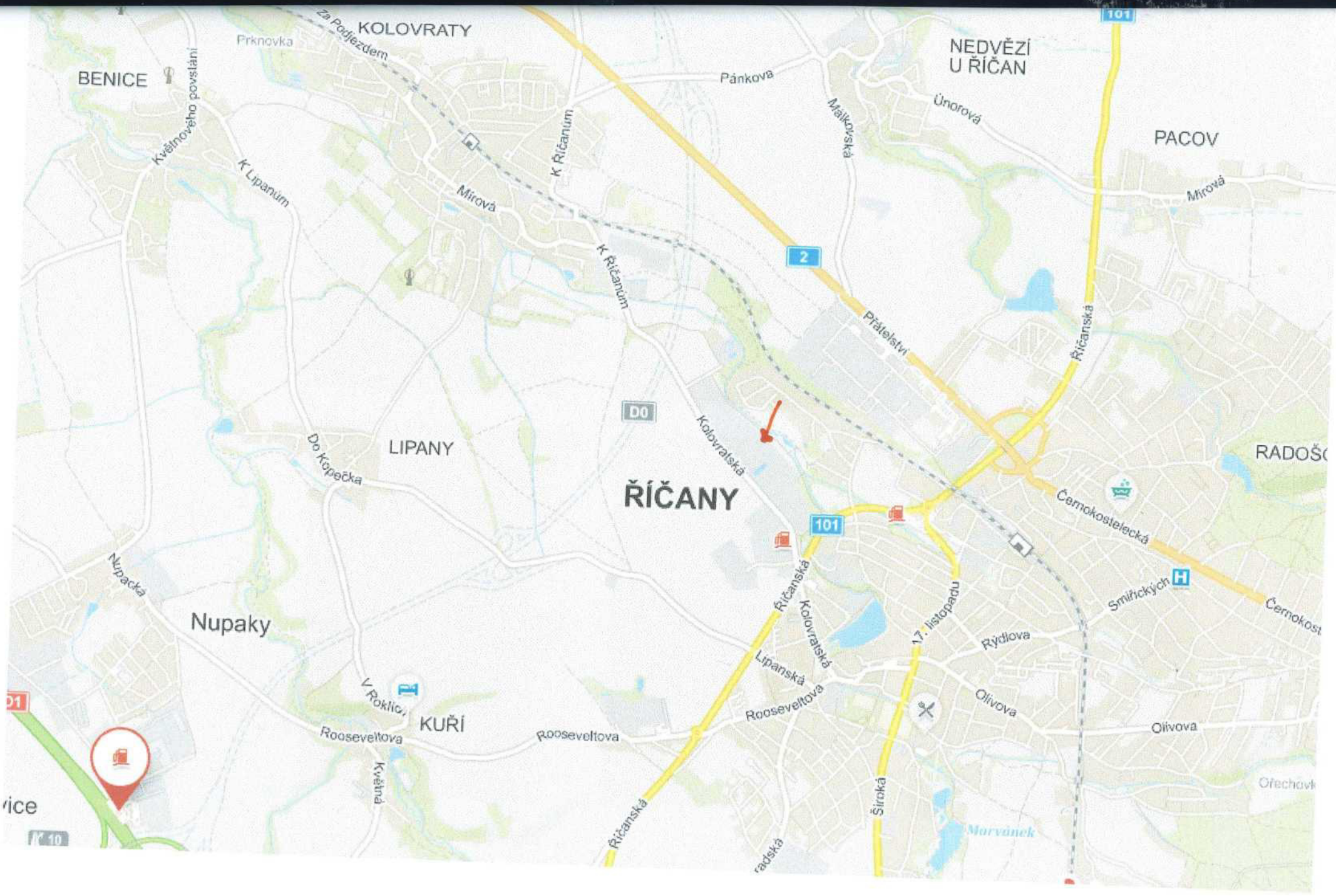
Vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.06.2021 12:16:35



1766/1

Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Praha-východ	Okres Praha-východ	Obec Říčany	Podpis
Katastrální úřad v Praze	Mapový list č. PRAHA 1-7/23	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko



BENICE

KOLOVRATY

NEDVĚZÍ
U ŘÍČAN

PACOV

LIPANY

ŘÍČANY

RADOŠOVICE

Nupaky

KUŘÍ

rice

10

2

101

101

D0

D1

Květnového povstání

Prknovka

Za Podjezdem

Pánkova

Malkovská

Únorová

K Lipanům

Mirová

K Říčanům

K Říčanům

Přátelství

Říčanská

Mirová

Do Kopečka

Koblavská

Černokostelecká

Nupacká

Černokost

V Roklicích

Rooseveltova

Rooseveltova

Říčanská

Koblavská

Lipanská

Rooseveltova

17. listopadu

Rýdlova

Olivova

Smiřických

Olivova

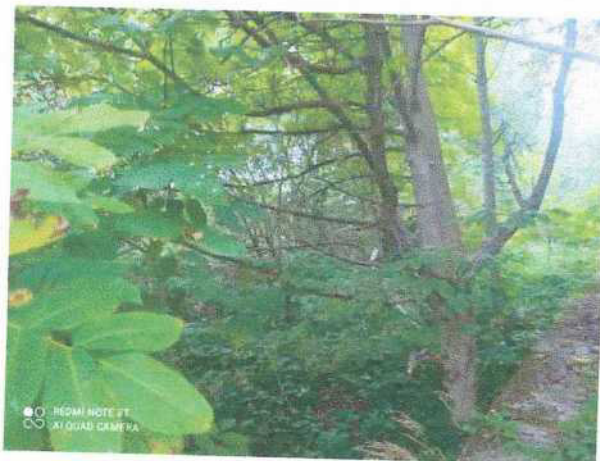
Ořechovka

Široká

Morvůvek

Radská

Fotodokumentace



3
č.

1