

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1555-34-2017

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek 2132/4 zastavěná plocha a nádvoří (zbořeniště)
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhlice
Adresa nemovité věci:	Praha 10, Záběhlice, 101 00 Praha 10, Záběhlice
Vlastník pozemku:	Česká republika, Právo hospodaření s majetkem státu: Státní statek hl. m. Prahy, " v likvidaci", Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Státní statek hl. m. Prahy, " v likvidaci"
Adresa objednavatele:	Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice

ZHOTOVITEL :	J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Heckelova 474/11 Praha 9, Koloděje 190 16

ÚČEL OCENĚNÍ:	Zjištění obvyklé ceny nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	84 000 Kč
---------------------	------------------

Stav ke dni : 18.10. 2017 Datum místního šetření: 18.10.2017

bez přítomnosti majitele

Počet stran: 13 stran **Počet příloh:** 0 **Počet vyhotovení:** 2

V Praze dne, 28.10. 2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „ pozemek č. 2132/4, zastavěná plocha a nádvoří, který se nachází v katastrálním území Záběhlice, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 443//2017 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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 věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují tržní hodnotu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Záběhlice je tržní hodnota zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty je výpočet podlahové plochy. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Conzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 443//2016 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 443/2016 Sb.), tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za tržní hodnotu považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 24, ze dne 23.10. 2017

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitost

Cenová mapa pozemků pro hl.m. Prahu rok 2017

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV			
Okolí: ■ bytová zóna	■ průmyslová zóna	Okolí : " bytová zóna	" průmyslová zóna		
" ostatní	" nákupní zóna	" ostatní	" nákupní zóna		
Přípojky ■ / " voda	■ / " kanalizace	☑ / " plyn	Přípojky " / " voda	" / " kanalizace	" / " plyn
veř. / vl. ■ / " elektro	" telefon	y: " / " elektro	" telefon		
		vl.			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

" MHD ☑ železnice ■ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

" dálnice/silnice I. tř. ■ silnice

II., III. tř.

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

■ zpevněná komunikace " nezpevněná komunikace

Celkový popis

N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č. 2132/4, zastavěná plocha a nádvoří, který se nachází v katastrálním území Záběhlce, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o malou plochu, 48m², která se nachází na okraji zastavěné části k.ú. Záběhlce, v katastru nemovitostí je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořiště. Při prohlídce uvedené plochy bylo zjištěno, že fyzický stav odpovídá údajům v katastru nemovitostí. Pozemek je vedený v cenové mapě v hodnotě 1500 Kč/m².

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 2132/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2132/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek 2132/4
Adresa předmětu ocenění: Praha 10, Záběhllice
101 00 Praha 10, Záběhllice
LV: 24
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhllice
Počet obyvatel: 1 267 449

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č. 2132/4

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2132/4	48,00	1 500,00	72 000,-
Cenová mapa – celkem		48,00		72 000,-
Pozemek č. 2132/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	72 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 1
Pozemek č. 2132/4 - zjištěná cena			=	72 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2132/4

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku, p.č.: 1

Lokalit Dubeč

a:

Popis: 1 Prodej zahrady 761 m, Praha 10

1 100 000 Kč (1 445 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení si Vám dovoluujeme nabídnout pozemek o rozloze 761m². Pozemek se nachází v zahrádkářské osadě Na horkách v městské části Dubeč. Do osady je zavedená elektřina.?

Dle aktuálního územního plánu je nabízená lokalita určená pro bydlení a rekreaci (PZO/?OB-?B). V současné době je v této lokalitě stavební uzávěra, do budoucna se jedná o dobrou investici, vzhledem k tomu, že Dubeč je velmi vyhledávaným a oblíbeným místem. V místě je veškerá občanská vybavenost(škola, školka, lékaři, obchody /?Supermarket Tesco/, ?kulturní centrum). Rozsáhlé možnosti turistiky, cykloturistiky, rybolov a dalších sportovní aktivity (dětská hřiště, sportovní hala, fotbalové hřiště, park, tenisové a squashové kurty, bowling, sauna). Spojení MHD na metro A / Skalka/ a metro B /?Černý Most/ cca 15 minut. Autem do centra cca 15min.

Celková cena:**1 100 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²:**1 445 Kč**

Poznámka k ceně:**uvedená cena obsahuje provizi a veškeré poplatky za služby RE/MAX**

ID zakázky:**273-N00029**

Aktualizace:**26.10.2017**

Umístění objektu:**Klidná část obce**

Plocha pozemku:**761 m²**

Doprava:**Silnice, MHD, Autobus**

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,90
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,25
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 100 000	761	1 445,47	1,24	1 788,77

Název:	Prodej pozemku, p.č.: 2
Lokalit	Záběhllice
a:	
Popis:	2 Prodej stavebního pozemku 786 m² Milínská, Praha 10 - Záběhllice
	5 995 000 Kč (7 627 Kč za m ²)
	Nabízíme exkluzivní pozemek, pro výstavbu rodinného domu, o výměře 786 m ² , přiléhající k ul. Milínská v městské části Praha 10 Záběhllice. Na pozemku se nachází zděná, zateplená garáž o rozloze 40 m ² (vystavěná před cca 5ti lety) s možností užití jako chatka, dále je zde dřevěný zahradní domek, posezení, kolny, vzrostlé stromy a keře. Příjezdová komunikace je obecní, štěrková, bez provozu. Rovinatý pozemek se nachází uprostřed zeleně, v klidné a tiché části města. Přípojky zasíťování jsou: městský vodovod, el. cca 15 m od pozemku, kanalizace cca 2 m od pozemku.
	Celková cena: 5 995 000 Kč za nemovitost, + provize RK
	Cena za m²: 7 627 Kč
	Poznámka k ceně: + poplatek RK 3,3 %
	ID zakázky: 000726
	Aktualizace: 19.10.2017
	Plocha pozemku: 786 m²
	Odpad: Veřejná kanalizace
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,20
poloha pozemku -	1,25

dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,05
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 995 000	786	7 627,23	0,23	1 761,89

Název: Prodej pozemku, p.č.: 3

Lokalit Záběhlice

a:

Popis: 3 Prodej stavebního pozemku 1 810 m² Praha 10 - Záběhlice

17 510 000 Kč (9 674 Kč za m²)

Prodej, stavební pozemek, 1810 m², Praha 10 - Záběhlice. Stavební pozemek je mírně svažité, ve velmi klidné lokalitě. Na pozemku je zavedena elektřina, ostatní přípojky v blízkosti pozemku. Veškerá občanská vybavenost je v blízkosti. Pozemek je v čistě obytné zoně.

Celková cena: **17 510 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

Cena za m²: **9 674 Kč**

Poznámka k ceně: **Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí, včetně provize RK**

ID zakázky: **579107**

Aktualizace: **16.10.2017**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Plocha pozemku: **1810 m²**

Topení: **Jiné**

Elektřina: **230V**

Doprava: **MHD**

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,20

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,10
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 510 000	1 810	9 674,03	0,18	1 702,63

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 751,10 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2132/4	48	1 750,00	84 000
Celková výměra pozemků		48	Hodnota pozemků celkem	84 000
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Pozemek č. 2132/4	72 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: 72 000,- Kč

slovy: Sedmdesátdvatisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
72 000 Kč
slovy: Sedmdesátdvatisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2132/4

84 000,- Kč

Hodnota pozemku

84 000 Kč

Obvyklá cena

84 000 Kč

slovy: Osmdesátčtyřtisíc Kč

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem Praha 2 - Spálená č. 2 ze dne 3. 1. 1991 pod pořadovým číslem 1465 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1555-34-2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 28.10. 2017

Jiří K o p e c k ý
Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

