

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1556-35-2017

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 2587/2, katastrální území Záběhlice
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhlice
Adresa nemovité věci:	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	1 200 000 Kč
---------------------	---------------------

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

Za přítomnosti majitele

Počet stran: 11 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

V Praze dne, 26.10. 2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „ pozemek č. 2587/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, který se nachází v katastrálním území Záběhlce, 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 majtkové, 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 Záběhlce 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 snižené 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 Konzultinvestem 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 nezávislymi

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

Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí

Cenová mapa pozemků pro Hl.m. Prahu rok 2017

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

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. 2587/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, který se nachází v

katastrálním území Záběhllice, obec Praha, Hlavní město Praha. Uvedený pozemek j součástí komunikace „**Jižní spojka**“, která probíhá k.ú. Záběhllice. Pozemek se nenachází v cenové mapě stavebních pozemků, bude oceněn jako ostatní plocha s využitím Ostatní komunikace.

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. 2587/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2587/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 2587/2
Adresa předmětu ocenění: 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

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 863,00 Kč/m²**

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. 2587/2

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	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V nezastavěném území	-0,30

P3. Povrchy		
II Komunikace s nezpevněným povrchem		-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené		
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)		0,01
P5. Komerční využití		
I Bez možnosti komerčního využití		0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací
$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,114}$$

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				
§ 4 odst. 3	6 863,-	0,114	1,000	782,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2587/2	1 193,00	782,38	933 379,34
Ostatní stavební pozemek - celkem					933 379,34
Pozemek č. 2587/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	933 379,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 2587/2 - zjištěná cena				=	933 379,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2587/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku, p.č.: 1			
Lokalit	Záběhllice			
a:				
Popis:	1 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 m ² : 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 -				1,00
poloha pozemku -				0,70
dopravní dostupnost -				0,60
možnost zastavění poz. -				0,50
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 995 000	786	7 627,23	0,14	1 037,91

Název:	Prodej pozemku, p.č.: 2			
Lokalit	Záběhllice			
a:				
Popis:	2 Prodej stavebního pozemku 1 810 m, Praha 10 - Záběhllice			
	17 510 000 Kč (9 674 Kč za m ²)			
	Prodej, stavební pozemek, 1810 m ² , Praha 10 - Záběhllice. 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 zóně.			
	Celková cena: 17 510 000 Kč za nemovitost, včetně provize			
	Cena za m ² : 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 -				1,00
poloha pozemku -				0,70
dopravní dostupnost -				0,60
možnost zastavění poz. -				0,40
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
17 510 000	1 810	9 674,03	0,11	1 053,15

Název:	Prodej pozemku, p.č.: 3			
Lokalit	Strašnice			
a:				
Popis:	3 Prodej komerčního pozemku 5 811 m, Praha 3 - Strašnice			
	12 000 000 Kč (2 065 Kč za m ²)			
	Exkluzivně nabízíme pozemek 4021/31 v katastru pražských Strašnic o výměře 5811 m ² v těsné blízkosti metra A Skalka. Na pozemku je pravomocné ÚR k výstavbě zahradní restaurace o výměře 200 m ² + terasy. Pozemek je na strategickém místě hned vedle vstupu do metra a autobusových zastávek, naproti přes ulici je Český statistický úřad a nákupní centrum Tesco. Díky velikému pozemku má restaurace skvělý potenciál pro široké doplňkové aktivity.			
	Celková cena: 12 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize			

Cena za m_č: **2 065 Kč**
 ID zakázky: **0733**
 Aktualizace: **27.10.2017**
 Plocha pozemku: **5811 m²**
 Odpad: **Veřejná kanalizace**

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
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]
12 000 000	5 811	2 065,05	0,48	991,22

Název: Prodej pozemku, p.č.: 4

Lokalit Strašnice

a:

Popis: 4 Prodej pozemku 1 001 m_č Dolínecká, Praha - Strašnice

1 200 000 Kč (1 199 Kč za m_č)

Prodej pozemku na investici. 1001 m² v katastru Praha Hostivař nedaleko od nedaleko stanice metr a supermarketu. V současnosti v UP Prahy vedeno jako lesní porost. Investice za koupi pozemku do budoucnosti.

Celková cena: **1 200 000 Kč za nemovitost**

Cena za m_č: **1 199 Kč**

Poznámka k ceně: **cena včetně provize a právních služeb**

ID zakázky: **253-N00338**

Aktualizace: **25.09.2017**

Plocha pozemku: **1001 m²**

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
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]
1 200 000	1 001	1 198,80	0,80	959,04

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 010,33 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		1 193	1 000,00	1 193 000
Celková výměra pozemků		1 193	Hodnota pozemků celkem	1 193 000
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:
--

1. Pozemek č. 2587/2 933 379,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 933 379,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 933 380,- Kč

slovy: Devětsetřicettřítisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
933 380 Kč
slovy: Devětsetřicettřítisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemek č. 2587/2 1 190 000,- Kč

Hodnota pozemku	1 193 000 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc 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 1556-35-2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 26.10. 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