

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo 1557-36-2017

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky č.1607/4, 1607/5 k.ú. Dubeč

**Katastrální údaje :** Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Dubeč  
**Adresa nemovité věci:** Dubeč, 101 00 Praha 10, Dubeč

**Vlastníci pozemku:** Česká republika,, Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 6  
Martin Hodač, V Jezerách 1984/31, 130 00 Praha 3, Žižkov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12  
Monika Reymarová, K. Kernera 69/8, Kvíz, 27401 Slaný, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12  
Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci" ,, Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10 Strašnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 6

**OBJEDNAVATEL:** Státní statek hl. m. Prahy, " v likvidaci"

**Adresa objednavatele:** Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice

**ZHOTOVITEL :** JIŘÍ KOPECKÝ, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

**Adresa zhotovitele:** Heckelova 474/11  
Praha 9, Koloděje 190  
16

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Zjištění obvyklé ceny nemovitosti (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA** **27 000 Kč**

Stav ke dni : 24.10. 2017 Datum místního šetření: 24.10. 2017

Bez přítomnosti majitele  
Počet stran: 11 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne, 31.10. 2017**

**Kopecký Jiří**

# NÁLEZ

## Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „ pozemky č. 1607/4 a 1607/5,( vodní plocha, koryto vodního toku umělé), které se nacházejí v katastrálním území Záběhlíce, 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 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 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 přikládaná 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 Dubeč 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 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 nezávislými osobami, po řádném marketingu.

<b>Přehled podkladů</b>
-------------------------

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1507, ze dne 26.10. 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 zóna	“ nákupní zóna	“ ostatní zóna	“ nákupní zóna
Přípojky □ / “ voda	□ / “	Přípojky “ / “ voda	“ / “
: kanalizace □ / “ plyn		y: 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 jsou pozemky č. 1607/4 a 1607/5, (vodní plocha, koryto vodního toku umělé), které se nacházejí v katastrálním území Záběhlíce, obec Praha, Hlavní město Praha. Oba pozemky jsou uprostřed rozlehlých obdělávaných zemědělských ploch. Jedná se o malé plochy, ve skutečnosti v terénu suché koryto potoka o výměře č. parc. 1607/4 o výměře 8m<sup>2</sup>, č. parc. 1607/5 o výměře 53m<sup>2</sup>.

## 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. Pozemky dle L.V. č. 1507

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

# OCENĚNÍ

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: 1607/4, 1607/5  
Adresa předmětu ocenění: Dubeč  
101 00 Praha 10, Dubeč  
LV: 1507  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Dubeč  
Počet obyvatel: 1 267 449

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **4 580,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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. Pozemky dle L.V. č. 1507

#### Ocenění

#### **Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprav a	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavce 4	4 580,-	0,06	1,00			274,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážk a %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavce 4	vodní plocha	1607/4	8,00		274,80	2 198,40
		7				
		7				

§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1607/5	53,00	274,80	14 564,40
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 61,00 m <sup>2</sup>					<b>16 762,80</b>
<b>Pozemky dle L.V. č. 1507 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>16 762,80 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>				*	5 / 6
<b>Pozemky dle L.V. č. 1507 - zjištěná cena</b>				=	<b>13 969,- Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej pozemku, p.č.: 1

**Lokalit** Dolní Měcholupy

**a:**

**Popis:** 1 Prodej pozemku 9 771 m<sup>2</sup> Praha 10 - Praha-Dolní Měcholupy

2 980 155 Kč (305 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme exkluzivně ke koupi pozemek k investici o rozloze 9771m<sup>2</sup>, nyní vedený jako orná půda, přímo sousedící se zástavbou k bydlení u Dubče, Praha 10. Dle současného územního plánu je část pozemku využitelná pro sportovní účely. V sousedství jsou pozemky v majetku developerské společnosti.

**Celková cena: 2 980 155 Kč za nemovitost**

**Cena za m<sup>2</sup>: 305 Kč**

**ID zakázky: 034-N02268**

**Aktualizace: 18.09.2017**

**Umístění objektu: Okraj obce**

**Plocha pozemku: 9771 m<sup>2</sup>**

**Doprava: Vlák, Silnice, Autobus**

##### **Koeficienty:**

redukce pramene ceny -

0,85

velikost pozemku -

1,00



poloha pozemku -				0,90
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,40
intenzita využití poz. -				1,20
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,20
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 980 155	9 771	305,00	1,54	<b>470,38</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemku, p.č.: 2</b>			
<b>Lokalit</b>	Běchovice			
<b>a:</b>				
<b>Popis:</b>	<p><b>2 Prodej pozemku 2 806 m, Praha 9 - Běchovice Panorama</b>  3 190 000 Kč (1 137 Kč za m<sup>2</sup>)  Nabízíme k prodeji pozemek v Pražské části Běchovice. Přístup na pozemek bez problému z hlavní pozemní komunikace. Je zde možné postavit objekt nezpevněný se zemí. Připojení na elektřinu možné. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.  Celková cena: <b>3 190 000 Kč za nemovitost</b>  Cena za m<sup>2</sup>: <b>1 137 Kč</b>  Poznámka k ceně: <b>vč. provize a práv. serv.</b>  ID zakázky: <b>48089</b>  Aktualizace: <b>14.10.2017</b>  Plocha pozemku: <b>2806 m<sup>2</sup></b></p>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				0,85
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				0,80
dopravní dostupnost -				0,90
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 190 000	2 806	1 136,85	0,39	<b>445,28</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej pozemku, p.č.: 3</b>			
<b>Lokalit</b>	Petrovice			
<b>a:</b>				
<b>Popis:</b>	<p><b>3 Prodej pozemku 2 857 m, Praha 10 - Praha-Petrovice</b>  1 428 500 Kč (500 Kč za m<sup>2</sup>)  Prodej nestavebního pozemku o celkové ploše 2857m<sup>2</sup>, který se nachází v Praze – Petrovicích. Územní plán z roku 2013 vede pozemek jako louky a pastviny, na</p>			

katastrálním úřadě je veden jako orná půda a ostatní plocha. Pozemek je přístupný po zpevněné panelové cestě. Vhodná investice do budoucna.  
Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena: **1 428 500 Kč za nemovitost**

Cena za m<sup>2</sup>: **500 Kč**

Poznámka k ceně: **včetně provize a právního servisu, daň z nabytí nemovitosti hradí kupující**

ID zakázky: **118-N02150**

Aktualizace: **Dnes**

Plocha pozemku: **2857 m<sup>2</sup>**

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
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

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 428 500	2 857	500,00	0,90	<b>450,00</b>

**Název: Prodej pozemku, p.č.: 4**

**Lokalit** Petrovice

**a:**

**Popis: 4 Prodej pozemku 17 738 m<sup>2</sup> Výstavní, Praha - Háje**

14 200 000 Kč (801 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 17738m<sup>2</sup> u Hostivařské přehrady v k. ú. Háje. Pozemek je v současnosti veden jako orná půda, v územním plánu je veden jako území ke sportu a oddechu (SO1 a SO3), nachází se v oblasti přírodního parku Hostivař-Záběhlce a v ochranném pásmu vodního díla.

Celková cena: **14 200 000 Kč za nemovitost**

Cena za m<sup>2</sup>: **801 Kč**

ID zakázky: **N01517**

Aktualizace: **28.09.2017**

Umístění objektu: **Okraj obce**

Plocha pozemku: **17738 m<sup>2</sup>**

Komunikace: **Neupravená**

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
------------------------	------

velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				0,80	
intenzita využití poz. -				0,85	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
14 200 000	17 738	800,54	0,58	462,71	

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>457,09 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha		8	450,00	3 600
vodní plocha		53	450,00	23 850
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>61</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>27 450</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>				

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemky dle L.V. č. 1507 13 969,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 13 969,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 13 970,- Kč**

slovy: Třinácttisícdevětsetšedesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>13 970 Kč</b>
slovy: Třinácttisícdevětsetšedesát Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

30 000,- Kč

**Hodnota pozemku**

**27 450 Kč**

**Obvyklá cena**

**27 000 Kč**

slovy: Dvacetsedmtisíc 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 1557-36-2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 31.10. 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