

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1622-54-2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 3822/1, k.ú. Břevnov

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Břevnov

Adresa nemovité Břevnov, 169 00 Praha 6, Břevnov

věci:

Vlastníci pozemku: Česká republika: Právo hospodaření s majetkem státu: Státní statek hl.m. Prahy " v likvidaci" , Turnovského 497/2, Praha 10 Strašnice, , vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Zhang Alice Wei Xin,, Gonzalez Dr. 750, CA, 941 32 San Francisco, Spojené státy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

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 nemovitosti (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

420 000 Kč

Stav ke dni :

1.11. 2018

Datum místního šetření:

1.11. 2018

Bez přítomnosti majitele

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne, 5.11. 2018

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „ pozemek č. 1699, ostatní plocha (jiná plocha) který se nachází v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **457//2018 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 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 Břevnov 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. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **457//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).

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. 2793, ze dne 8.11. 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	Okolí : ■ bytová zóna	■ průmyslová zóna
“ ostatní	“ nákupní zóna	“ ostatní	“ nákupní zóna
Přípojky: ☑ / “ voda	☑ / “ kanalizace	Přípojky: “ / “ voda	“ / “ kanalizace
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. 3822/1, ostatní plocha (jiná plocha), který se nachází v katastrálním území Břevnov, obec Praha, Hlavní město Praha. Uvedená plocha je umístěna na okraji komunikace Spiritka, nad sídlištěm Podbělohorská. Pozemek je vedený u katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 2793, jako ostatní plocha , jiná plocha ve výměře 522 m² . Pozemek není vedený v cenové mapě stavebních pozemků. Jedná se o velmi svažité pozemek, který je porostlý náletovými křovinami.

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. 3822/1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek 33822/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 3822/1
Adresa předmětu ocenění: Břevnov
101 00 Praha 6, Břevnov
LV: 2793
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Břevnov
Počet obyvatel: 1 267 449

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **15 120,00 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. a **č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 1.11. 2018 znalecký posudek vypracoval:**

1. Pozemek č. 3822/1

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	15 120,-	0,04				604,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3822/1	522,00	604,80		315 705,60
Jiný pozemek – celkem			522,00			315 705,60
Pozemek č. 3822/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=		315 705,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*		1 / 1

Pozemek č. 3822/1 - zjištěná cena

= 315 705,60 Kč


Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 33822/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 20 257 m²			
Lokalita:	ulice V Šáreckém údolí, Praha 6 – Dejvice			
Popis:	Prostorný funkční pozemek je situován v oblíbené rezidenční lokalitě Prahy 6, přímo na jižním úbočí Šáreckého údolí s nádherným výhledem na kostel sv. Matěje v Dejvicích. Parcela je výborně dostupná vozem s přední části údolí, směrem z Lysolaj, rovněž i MHD (autobusová zastávka cca 100m). Pozemek navazuje na stávající, zejména prvorepublikovou zástavbu, jedná se o jeden z posledních volných pozemků začleněných do původní rezidenční zástavby. Celková plocha parcely představuje více než 20.000 m ² , plocha pro výstavbu v přední části parcely je 1490 m ² . Dalších 850 m ² je možné využít pro relaxační objekty, plochy pro sport nebo související obslužné komunikace. Parcela k prodeji je zasíťovaná a přístupná přímo z ulice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,02	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,85	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 900 000	20 257	1 229,20	0,66	815,27


Název: Prodej pozemku 5 352 m²

Lokalita: ulice Nad Zlíchovem, Praha 5 – Hlubočepy

Popis: Jedinečná investiční příležitost – nabídka ojedinělého rozlehlého a převážně rovinatého pozemku o výměře 5352 m² na lukrativním a klidném místě pár metrů od Prokopského údolí, vlakové zastávky Praha – Žvahov a autobusové zastávky Prosluněná. Pozemek je výborně přístupný, z větší části oplocený a má dobrou dostupnost inženýrských sítí: voda, elektřina a kanalizace. Z horní části pozemku je pěkný výhled na vilovou zástavbu „Na Žvahově“. V současné době je pozemek vedený na katastru jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, funkční využití SO5: přípustné využití - služební byty, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, veterinární zařízení. Výborná dostupnost MHD, jen 20 minut z Václavského náměstí. Velmi zajímavá cena, neváhejte s prohlídkou!

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 000 000	5 352	1 681,61	0,57	960,54

Název: Prodej pozemku 6 219 m²

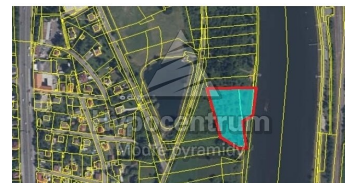
Lokalita: Praha 5

Popis: Pozemek o velikosti 6219 m² na Praze 5 - Lahovice. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti přívozu do Braníka u Vltavy a cyklostezky. Je zde možno zřítit zařízení související se sportem a s vodními sporty. Výborná dopravní dostupnost z MHD - Strakonická, nebo přívozem z Braníka..

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,15
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku - 1,05
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 750 000	6 219	602,99	1,20	720,83

Název: Prodej pozemku 1 510 m²

Lokalita: Praha 6 - Praha 17

Popis: Nabízíme ke koupi nestavební pozemek o výměře 1.510 m², který se nachází v Praze 17 - Řepy mezi ulicemi Slánská, Žalanského a Žufanova.

Pozemek je v aktuálně platném územním plánu vymezen jako ZMK - zeleň městská a krajinná s následujícím využitím:

Funkční využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Doplňkové funkční využití:

Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny. Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím). Veškerém sítě jsou na hranici pozemku. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Koeficienty:

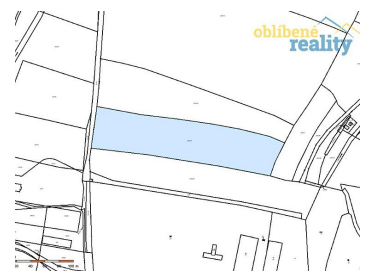
redukce pramene ceny - 0,85
 velikost pozemku - 1,00
 poloha pozemku - 1,00
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 0,90
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

1 510 000	1 510	1 000,00	0,77	765,00
-----------	-------	----------	------	---------------

Název: Prodej pole 14 710 m²				
Lokalita: Praha 6				
Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 14 710 m ² . Atraktivní lokalita u sjezdu z dálnice na Ruzyni. Pozemek je v katastru veden jako orná půda. Část pozemku se výhledově nachází v územním plánu ve funkční ploše OB, čistě obytné území, Velmi výhodná investice do budoucna				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,90	
možnost zastavění poz. -			0,85	
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]
16 916 500	14 710	1 150,00	0,65	747,79



Zjištěná průměrná jednotková cena	801,89 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		522	800,00	417 600
Celková výměra pozemků		522	Hodnota pozemků celkem	417 600
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 3822/1 315 705,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 315 705,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 315 710,- Kč

slovy: Třistapácttisícšedemsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

315 710 Kč

slovy: Třistapátnácttisíc sedm setdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 33822/1

417 600,- Kč

Hodnota pozemku

417 600 Kč

Obvyklá cena

420 000 Kč

slovy: Čtyřistadvacet tisíc 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 1622-54-2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 5.11. 2018

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