

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 1626-58-2018

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek č. 744/27 ostatní plocha, k.ú. Malešice, obec Praha, hl.m. Praha

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

Adresa nemovité věci: U vozovny, Praha 10, Malešice

Vlastník pozemku: Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl. m. Prahy "v likvidaci", Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice, vlastnictví: výhradní

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

Adresa objednavatele: Turnovského 497/2, 100 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: Meinlinova 312/25, Praha9  
Koloděje 190 16

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**390 000 Kč**

Stav ke dni :

1.11. 2018

Datum místního šetření:

1.11. 2018

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne, 10.11. 2018**

**Jiří Kopecký**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

**Předmětem ocenění je:** pozemek č. 744/27, ostatní plocha, ostatní komunikace včetně jejich součástí, který se nachází v katastrálním území Malešice, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden na L.V. č. 4 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha. 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).

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 Malešice 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. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrých 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. 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.

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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4, ze dne 31.10. 2018

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitost

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2018

Fotodokumentace

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  
II., III. tř.

dálnice/silnice I. tř.  silnice

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zastavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

<b>Celkový popis</b>
----------------------

### N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č. 744/27, ostatní plocha, ostatní komunikace včetně jejich součástí, který se nachází v katastrálním území Malešice, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden na L.V. č. 4 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. na listu vlastnictví č. 4, ostatní plocha, ve výměře 196 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek, který slouží jako pruh vozovky při ulici U vozovny.

**Část veřejného parkoviště je součástí pozemku 744/27  
CMP 2018 je 2890,-Kč/m<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

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 744/27, ostatní plocha

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. pp 744/27 dle LV 4

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 744/27 ostatní plocha  
Adresa předmětu ocenění: U vozovny  
Praha 10, Malešice  
LV: 4  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Malešice  
Počet obyvatel: 1 280 508  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 814,00 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Pozemek č. 744/27, ostatní plocha

#### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	-0,10
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,15
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>				
§ 4 odst. 3	7 814,-	0,210	1,000	1 640,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	744/27	196	1 640,94	321 624,24
Ostatní stavební pozemek - celkem			196		<b>321 624,24</b>
<b>Pozemek č. 744/27, ostatní plocha - zjištěná cena</b>				=	<b>321 624,24 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pp 744/27 dle LV 4

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 5 900 m<sup>2</sup></b>		
<b>Lokalita:</b>	ulice K pérovně, Praha - část obce Hostivař		
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám, atraktivní pozemek o celkové výměře 5900m <sup>2</sup> , který se nachází přímo u ul.K Pérovně, Praha 10, Hostivař. Svou polohou a dispozicí umožňuje dle schváleného územního plánu okamžité využití pro smíšenou komerční výstavbu. VS - výroby, skladování a distribuce Území sloužící pro umístění zařízení výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů, skladovacích a distribučních ploch atd. K pozemku jsou dostupné všechny inženýrské sítě: elektřina, voda, plyn, které je možné připojit a využít na pozemku. Vjezd přímo z ulice. Díky svému umístění i lokalitě zajišťuje výjimečné využití. Bližší info u makléře.		
<b>Koeficienty:</b>			
redukce pramene ceny -			0,90
velikost pozemku -			1,00
poloha pozemku -			0,90

dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
32 900 000	5 900	5 576,27	0,36	2 023,52

**Název:** Prodej pozemku 398 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 4

**Popis:** Nabízíme prodej pozemků ve spoluvlastnickém podílu v Praze Michli. Exkluzivně nabízíme k prodeji podíl z 10 pozemků v KÚ Michle, Praha 4 o rozloze 398 m<sup>2</sup>/ z celkové plochy 20.872 m<sup>2</sup>/, vedené jako ostatní plocha, momentálně bez možnosti stavby. Výhodné zejména jako investice. Pro bližší informace o nemovitosti a konečné ceně kontaktujte realitní makléřku dané lokality.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,25
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
600 000	398	1 507,54	1,35	2 035,18

**Název:** Prodej komerčního pozemku 2 062 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** ulice U vozovny, Praha - část obce Malešice

**Popis:** Pozemek leží při ulici Černokostelecká v Praze Malešicích. Pozemek je svou výbornou polohou velmi zajímavý k budoucí výstavbě. Dle současného ÚP je sice pozemek v zóně "Zeleň" avšak v připravovaném Metropolitním územním plánu leží pozemek v zóně "Malešická průmyslová oblast", která bude určena ke komerční výstavbě. V blízkosti pozemku se nachází čerpací stanic pohonných hmot, v okolí stojí převážně komerční zástavba. Výborná dopravní dostupnost. Přímo u pozemku je tramvajová i autobusová zastávka Na Homolí. Výhodná investice do budoucna. Informujte se u makléře.

**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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 979 800	2 062	2 900,00	0,72	<b>2 088,00</b>

**Název: Prodej pozemku 3 039 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Praha 5 - část obce Radotín

**Popis:** Nabízíme pozemek o rozloze 3039m<sup>2</sup> v Praze 5 Radotíně. Rovinatý pozemek se nachází na konci obce, inženýrské sítě vedou k pozemku obecní voda je přivedená na pozemek. Pozemek je možné rozdělit na tři menší cca 1000m<sup>2</sup> - výhodná investice do budoucna. Nyní je pozemek vhodný ke komerčnímu využití ( např. chovu nebo výcviku zvířat, zahradnictví, pěstování ovoce, vinohrad, cvičná louka, sportovní vyžití, přírodní hřiště, parkoviště, zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, ZOO, cyklistické a jezdecké stezky.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,50
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 558 500	3 039	1 500,00	1,35	<b>2 025,00</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**2 042,93 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - ostatní komunikace	744/27	196	2 000,00	1 / 1	392 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>196</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>392 000</b>



**REKAPITULACE OCENĚNÍ****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek č. 744/27, ostatní plocha

321 624,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:****321 624,20 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****321 620,- Kč**

slovy: Třistadvacetjednatisícšestsetdvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****321 620 Kč**

slovy: Třistadvacetjednatisícšestsetdvacet Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Hodnota pozemků**

1.1. pp 744/27 dle LV 4

390 000,- Kč

**Hodnota pozemku****392 000 Kč****Obvyklá cena****390 000 Kč**

slovy: Třistadevadesáttisíc 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 1626-58-2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 10.11. 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