

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1623-55-2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 541/2, v k.ú. Háje

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

Adresa nemovité věci: Praha 4, Háje

Vlastník pozemku: Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1 Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci", Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice,

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

Adresa objednavatele: Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice

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

Adresa zhotovitele: Meinlinova 31/25, Praha 9,
Koloděje, 190 16

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

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

Stav ke dni : 1.11. 2018

Datum místního šetření: 1.11 2018

Bez přítomnosti majitele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 0

Počet
vyhotovení: 2

V Praze dne, 5.11. 2018

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci, pozemek č. 541/2, ostatní plocha který se nachází v katastrálním území Háje, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden na LV č. 39 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, 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 Háje 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 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. **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. 39, ze dne 9.4. 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 checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> /" voda	<input checked="" type="checkbox"/> /" kanalizace	Přípojky: <input type="checkbox"/> /" voda	<input type="checkbox"/> /" kanalizace
<input checked="" type="checkbox"/> /" plyn	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> /" plyn	<input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> /" elektro		veř. / vl. <input type="checkbox"/> /" elektro	

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 zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č. 541/2, ostatní plocha, (sportoviště), který se nachází v katastrálním území Háje, obec Praha, Hlavní město Praha. Uvedená plocha je na okraji Hostivařské přehrady, ve skutečnosti slouží jako prostor pro sportovní a rekreační využití. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a je vedený na listu vlastnictví č. 39, jako ostatní plocha, ve výměře 1072 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

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 541/2 ostatní plocha

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 541/2

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 541/2
Adresa předmětu ocenění: Praha 4, Háje
Praha 4, Háje
LV: 39
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Háje
Počet obyvatel: 1 280 508
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $Z_{Cv} = 6\ 083,00\ \text{Kč/m}^2$

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. 541/2 ostatní plocha

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,00

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	6 083,-	0,50	0,600	1,000		1 824,90
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	541/2	1 072	1 824,90		1 956 292,80
Jiný pozemek - celkem			1 072			1 956 292,80
Pozemek č. 541/2 ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	1 956 292,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Pozemek č. 541/2 ostatní plocha - zjištěná cena	=	1 956 292,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 541/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku 3 566 m2
Lokalita:	Vídeňská, Vestec
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme pozemek o rozloze 3566 m2, vedený jako ovocný sad. Pozemek byl využíván jako skladová plocha. Na kraji pozemku je zpevněná plocha, dále travnatý porost. Pozemek je ze všech stran oplocený a má pravidelný tvar obdélníku, o rozměru 19m x 184m.
	Na pozemku lze postavit montovanou halu na ohlášení, případně jiné přenosné stavby.
	Vjezd je přímo z ulice Vídeňská u autobusové zastávky naproti Hypermarketu Albert, druhý vjezd je z postranního parkoviště.
	Velmi lukrativní místo a adresa se skvělou dostupností pro dopravu do centra Prahy i na dálkový transport! Nájezd na dálnici a pražský okruh za rohem, krátký dojezd na D1!
	Tento pozemek Vám velmi doporučujeme, prohlídka možná kdykoliv!
	Pro více informací mě prosím kontaktujte.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku - 1,10
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 132 000	3 566	2 000,00	0,98	1 963,50

Název: Prodej pozemku 17 738 m²

Lokalita: ulice Výstavní, Praha - část obce Háje

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 17738m² 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-Záběhlice a v ochranném pásmu vodního díla.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,90
 velikost pozemku - 1,00
 poloha pozemku - 1,00
 dopravní dostupnost - 1,10
 možnost zastavění poz. - 1,20
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,20
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 200 000	17 738	800,54	1,71	1 369,50

Název: Prodej pozemku 4 366 m²

Lokalita: ulice Městská, Praha - část obce Dubeč

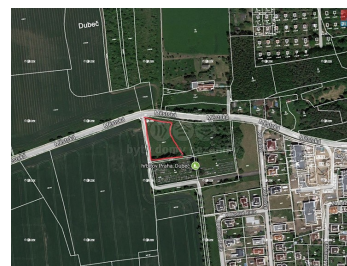
Popis: Nabízíme prodej pozemku o celkové výměře 4366m², v Praze 10 - Dubči. Pozemek je převážně rovinatý a sousedí s místním hřbitovem. Sítě jsou vzdálené cca 300 m. V současném územním plánu obce zatím jako ZMK - Zeleň s rekreačními aktivitami. Výmečně přístupné využití: Zahradní restaurace, hvězdárny, rozhledny. Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí)

Dubeč je malebná část Prahy 10, s veškerou občanskou vybaveností a skvělým spojením do centra města. Více informací u makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,90
 velikost pozemku - 1,00
 poloha pozemku - 1,20

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,20
vybavenost pozemku -	1,25
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 700 000	4 366	1 076,50	1,94	2 092,72

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 808,57 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		1 072	1 800,00	1 929 600
Celková výměra pozemků		1 072	Hodnota pozemků celkem	1 929 600
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 541/2 ostatní plocha 1 956 292,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 956 292,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 956 290,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesátšesttisícdevětdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 956 290 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesátšesttisícdevětdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 541/2

1 930 000,- Kč

Hodnota pozemku

1 929 600 Kč

Obvyklá cena

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc 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 1623-55-2018 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