

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1657-30-2019

Předmětem ocenění je: pozemek dle L.V. č. 208, který je vedený pod číslem parc. č. 4072/58 zastavěná plocha nacházející se v katastrálním území Horní Počernice, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Horní Počernice
Adresa nemovité věci: Praha 9, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, Horní Počernice

Vlastnické údaje: Česká republika Právo hospodaření s majetkem státu : Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci, Turnovského 497/2, 25262 Praha 10, Strašnice, podíl 1 / 1

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

Adresa objednavatele: Turnovského 497/2, 101 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 Praha 9
Koloděje 19 16

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



OBVYKLÁ CENA

620 000 Kč

Stav ke dni :

18.9. 2019

Datum místního šetření:

18.9. 2019

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 21.9. 2019

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je: pozemek dle L.V. č. 208, který je veden pod číslem parc. č. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří nacházející se v katastrálním území Horní Počernice, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **188//2019 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 Horní Počernice je obvyklá cena 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 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. **188//2019 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. 208, ze dne 30.8. 2019

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitost

Fotodokumentace

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2019

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 208, ze dne 30.8. 2019

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy „v likvidaci“ Turnovského 497/2, Praha 10 Strašnice 252 62

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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>
kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
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):

dálnice/silnice I. tř. silnice

II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Celkový popis:

Předmětem ocenění je pozemek dle L.V. č. 208, který je vedený pod číslem parc. č. 4072/58 zastavěná plocha nacházející se v katastrálním území Horní Počernice, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemek se nachází ve výrobním areálu při výpadové silnici směr Poděbrady. Uvedená plocha je zastavěna výrobní halou. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci.

Parcela je vedena v cenové mapě stavebních pozemků za jednotnou cenu 3 000,- Kč/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. parc. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 4072/58
Adresa předmětu ocenění: Praha 9, Horní Počernice
193 00 Praha 9, Horní Počernice
LV: 208
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Horní Počernice
Počet obyvatel: 1 294 513

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č. parc. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4072/58	178	3 000,00	534 000,-
Cenová mapa - celkem		178		534 000,-
Pozemek č. parc. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří - výchozí cena			=	534 000,- Kč
pro výpočet vlastnického podílu				
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 1
Pozemek č. parc. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena celkem			=	534 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 3 877 m²

Lokalita: Praha 9 - část obce Horní Počernice

Popis: Nabízíme k prodeji lukrativní pozemek o velikosti 3 877 m² na samém okraji Horních Počernice. Pozemek se nachází na východním okraji Prahy 20 a díky blízkosti D10 je velmi dobře dostupný. Samotná D10 je od pozemku oddělena návrším Bílý Vrch, díky kterému je pozemek zvukově i vizuálně chráněn od dálnice. Pozemek je v současném územním plánu vedený jako OV-C (všeobecně obytný - s regulativy povinného zachování části zeleně). Celá okolní lokalita okraje Horních Počernic bude v blízké budoucnosti, díky plánovanému developerskému projektu, zastavěna novou zástavbou, kde by měla vyrůst i veškerá občanská vybavenost včetně obchodů, školky, školy. Pozemek je vhodný buď na vlastní, klidné bydlení nebo jako investiční příležitost pro developery či stavební firmy. V případě zájmu o více informací nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nadsazená nabízená cena - doporučené rozpětí 0,7až1,1	0,90
velikost pozemku - poměr 178/3877 (0,05) - doporučené rozpětí 0,8až1,2	0,80
poloha pozemku - doporučené rozpětí 0,8až1,9	0,90
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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
20 750 000	3 877	5 352,08	0,65	3 478,85

Název: Prodej stavebního pozemku 777 m²

Lokalita: ulice Závrchy, Praha - část obce Horní Počernice

Popis: Pozemek je vhodný zejména jako investice, neboť je nabízen o 3.000,-Kč/m² levněji, než je cena sousedních pozemků. Ta činí, dle cenové mapy stavebních pozemků hl. města Prahy, v této lokalitě 6.970 Kč/m².

Sleva je dána tím, že zatím spadá do zátopového území. Do dvou let by měl být ale nový Generel zátopových území, ve kterém by již tento pozemek neměl být uveden. Pozemek je totiž na kopci a dost vysoko nad Svěpravickým potokem.

Pozemek se nachází na konci slepé ulice. Mírně se svažuje a má tvar trojúhelníku.

Jednu jeho stranu tvoří protihluková zeď od dálnice na Hradec Králové, druhou přírodní plot sousedního pozemku a třetí, zatím neoplocenou stranu, tvoří komunikace ze zámkové dlažby. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,98
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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 950 000	777	3 796,65	0,93	3 530,88

Název: Prodej stavebního pozemku 2 874 m²

Lokalita: Ke Xaverovu, Praha 9 - Horní Počernice

Popis: o celkové výměře 2.874 m², plocha obdélníkového tvaru, přístupné z obecní asfaltové komunikace a staveb prostý.

Dle územního plánu se jedná o území čistě obytné (OB-A), umožňující výstavbou od RD až po řadovou výstavbu. Neprůjezdná oblast, klidná lokalita obklopena přírodou, Xaverovský háj, vodní plochy nedalekých rybníků Barbora, Eliška a Obora, také golfové hřiště. Okolní zástavbou jsou RD, možnost připojení k elektro, vodě i plynu, vše je vedeno podél pozemku. Pro danou lokalitu byl na náklady prodávajícího schválen projekt, který může/nemusí budoucí vlastník využít. Plochu lze rozdělit např. na dvě parcely, které poskytnou dostatek prostoru a soukromí. Pozemek 3721/1 je dlouhodobě využíván jako přístup/příjezd jinými osobami k sousednímu domu, včetně existence provozovaných síťových přípojek a jímky na uvedené parcele, vše bez právního důvodu, jinak nejsou pozemky zatíženy žádným břemenem, zástavním či jiným právem. Fotodokumentace k inzerci je z období od r.2015-2019.

Pro bližší informace, kontaktujte prosím makléře nabídky

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - ocenění komerčního pozemku – doporučené rozpětí 0,5-1,5	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
22 000 000	2 874	7 654,84	0,47	3 597,77

Název: Prodej komerčního pozemku 928 m²**Lokalita:** Novopacká, Praha 9 - Horní Počernice

Popis: Hypocentrum Modré pyramidy Vám výhradně zprostředkuje prodej investičního pozemku přímo přiléhající rychlostní komunikaci Novopacká, který se nachází vlevo od Čerpací stanice MOL. Perspektivní pozemek je nyní v Územním plánu a i v budoucím Metropolitním plánu v rámci zastavitelného území - smíšená zóna. Nabídky investorů vítáme! Vřele doporučujeme prohlídku. Další informace lze získat u makléře, Financování rádi zajistíme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,05
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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 500 000	928	3 771,55	0,90	3 394,40

Zjištěná průměrná jednotková cena**3 500,48 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4072/58	178	3 500,00	1 / 1	623 000
Celková výměra pozemků		178	Hodnota pozemků celkem		623 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. parc. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří 534 000,- Kč

Výsledná cena - celkem: 534 000,- Kč

slovy: Pětsetřicetčtyřtisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

534 000 Kč

slovy: Pětsetřicetčtyřtisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 4072/58 zastavěná plocha a nádvoří 623 000,- Kč

Hodnota pozemku 623 000 Kč

Obvyklá cena

620 000 Kč

slovy: Šestsetdvacettisíc 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 1657-30-2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 21.9. 2019

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