

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1697-22-2020

Předmětem ocenění je: pozemek č. 3051/4, zahrada, který se nachází v katastrálním území Michle, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 3051/4, zahrada, k.ú. Michle
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Michle
Adresa:	Nad Vršovickou horou, Praha 4

VLASTNÍK:	Česká republika	Právo hospodařit s majetkem státu,
	Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci,	
Adresa:	Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice	

OBJEDNAVATEL:	Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci"
Adresa:	Turnovského 497/2, 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:	Meinlinova 312/25, Praha 9 Koloděje 190 16

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



OBVYKLÁ CENA	180 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 18.7. 2020
Za přítomnosti: Majitele
Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 18.7. 2020
Počet příloh: 0
Počet vyhotovení: 3

V Praze dne 22.7. 2020

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek č. 3051/4, zahrada, která se nachází v katastrálním území Michle, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který je součástí velké zahrádkářské kolonie o výměře 691m². Přístup na pozemek je z hlavní komunikace „Nad Vršovickou horo“, která vede okolo.

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 Michle 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 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 Conzultinvestem 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.79, ze dne 18.7. 2020

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 2020

Územní plán

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 79 ze dne 18.7. 2020

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu Státní statek hl. m. Prahy, Turnovského 497/2, Praha 10 Strašnice

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek dle L.V. č. 79, který je vedený pod číslem parc. č. 3051/4 zahrada, který se nachází v katastrálním území Michle, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 79 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Jedná se o pozemek, který má tvar trojúhelníku, o výměře 691 m². Přístup na pozemek je z hlavní komunikace „**Nad Vršovickou horou**“, která vede okolo. Pozemek je neoplocený, neudržovaný porostlý náletovými porosty.

Pozemek není stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění ... §9 odst. 4a

Využití dle platného územního plánu.

2e) DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

Hlavní využití:

Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dop na železniční dopravu.

Přípustné využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technolog zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, k n

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infras

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ku Dále lze umístit: komunikace vozidlové, cyklistické stezky, garáže a parkovací a o malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hla využití.

Nepřípustné využití:

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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 3051/4, zahrada

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 3051/4 zahrada

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 3051/4, Zahrada
Adresa předmětu ocenění: Nad Vršovickou horou

Praha 4
LV: 79

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Michle

Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 999,00 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. 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. 443/2016Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - pozemek v ochranném pásmu	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek zahrnut v úp k zastavění s omezenou zastavěností	I	-0,30
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	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,898}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,620}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,10
	I	-0,02
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
	I	-0,10
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - n	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,276}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,248}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,171}$$

1. Pozemek č. 3051/4, zahrada

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,620}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,276}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - pozemek situován v těsné blízkosti tratě ČD	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek v ochranném pásmu ČD	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,640}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,620 * 0,640 * 0,276 = \mathbf{0,110}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	7 999,-	0,110	0,300	263,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	Zahrada	3051/4	691	263,97	182 403,27
Stavební pozemek - celkem			691		182 403,27

Pozemek č. 3051/4, zahrada - zjištěná cena celkem = 182 403,27 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 3051/4 zahrada

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

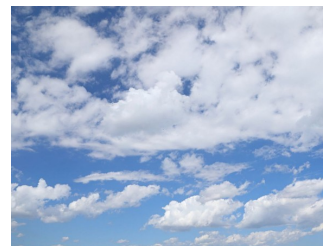
Název: Prodej pozemku 7 116 m²

Lokalita: Praha 4 – Šeberov

Popis: Nabízíme k prodeji velmi lukrativní pozemek u dálnice D1 vedený jako orná půda o velikost 7 116m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
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 Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 590 000	7 116	645,03	0,41	264,46

Název: Prodej pozemku 15 495 m²

Lokalita: Šárovo kolo, Praha 5 – Radotín

Popis: Prodej pozemku s celkovou výměrou 15 495m², poblíž ulice Šárovo kolo. Pozemek je rozdělený na několik částí. Lze jej využít jako zemědělskou půdu, nebo k rekreačním účelům. Na pozemku je také postavena dřevěná chata. Celý pozemek je v ochranném pásmu s vodním zdrojem 2. stupně. Je to skvělá příležitost pro investici do rekreačního areálu. Pro podrobnější informace, prosím neváhejte kontaktovat makléře.

Koeficienty:

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



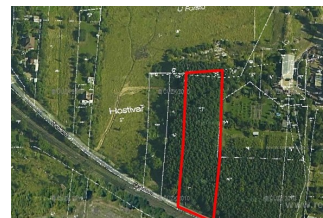
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 850 000	15 495	635,69	0,41	260,63

Název: Prodej pozemku 12 447 m²**Lokalita:** Rabakovská, Praha – Strašnice

Popis: Prodám pozemky v Praze, katastrální území Hostivař, LV 8015, celkem 12.447m². Pozemky jsou ve dvou celcích s porosty olše a dub, část je dotčena budoucí komunikací u Rabakovské, seznam parcel viz obrázek. Není na prodej po částech, nejde o stavební parcely, změny zastavitelnosti nejsou vyloučené, dlouhodobá investice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 111 750	12 447	250,00	0,99	247,50

Zjištěná průměrná jednotková cena**257,53 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	3051/4	691	260,00		179 660
Celková výměra pozemků		691	Hodnota pozemků celkem		179 660

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 3051/4, zahrada 182 403,30 Kč

Výsledná cena – celkem: 182 403,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 182 400,- Kč

slovy: Jednoosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

182 400 Kč

Slovy: Jednoosmdesátdvatisícčtyřista Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 3051/4 zahrada 179 660,- Kč

Hodnota pozemku	179 660 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena

180 000 Kč

slovy: Jednoosmdesáttisíc 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 1697-22-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 22.7. 2020

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