

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1704-30-2020

Předmětem ocenění je: pozemek dle L.V. č. 8658, který je vedený pod číslem parc. č. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha, nacházející se v katastrálním území Vysočany, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 1401/1. ostatní plocha, jiná plocha
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vysočany
Adresa:	Pod Krocínkou, Praha 9, Vysočany

Vlastnické údaje:	
Česká republika,	podíl: 1 / 2
Donald Yung Lee, Pinnacle Road East 460, JOE 2K0 Sutton - Québec, Kanada,	podíl: 3 / 40
Lee Noreen Clare Tansey, Pinnacle Road East 460 Québec, JOE 2K0, Kanada,	podíl: 3 / 40
Ing. Zora Zemanová, Hekrova 818/7, 149 00 Praha 4	podíl: 7 / 20
Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, 150 00 Praha 5,	

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

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



OBVYKLÁ CENA	2 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Stav ke dni: 29.8. 2020
Bez přítomnosti Majitele
Počet stran: 11 stran

Datum místního šetření: 29.8. 2020
Počet příloh: 4
Počet vyhotovení: 3

V Praze dne, 5.9. 2020

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je: pozemek dle L.V. č. 8658, který je vedený pod číslem parc. č. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Vysočany, 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 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 Vysočany 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 188/2019 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. 8658, ze dne 4.9. 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

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 8658 ze dne 4.9. 2020

Vlastník:

Česká republika	1/2
Jee Donald Yung, Pinnacle Road East 460, JOE 2KO Sutton - Québec, Kanada	3/40
Tansey - Lee Noreen Clare, Pinnacle Road East 460, Quebec, Kanada JOE 2KO Sutton QC, Kanada	3/40
Zemanová Zora Ing., Hekrova 818/7, Háje, 149 00 Praha 4	7/20
Právo hospodařit s majetkem státu	
Státní statek hl. m. Prahy, Turnovského 497/2, Praha 10 Strašnice	1/2

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input 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
	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" 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
	<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.
	<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. 8658, který je vedený pod číslem parc. č. 1401/1 ostatní plocha jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Vysočany, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 8658 u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pozemek parcela č. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 589 m²

Pozemek je součástí vjezdu do areálu garáží pro osobní vozidla v ulici Pod Krocínkou, Praha 9, Vysočany.

Část pozemku je jako vjezdová komunikace a část se nachází přímo pod krajními garážemi.

Parcela je vedena v cenové mapě stavebních pozemků pro rok 2019 cenou 2 890,- Kč za m².

Ve skutečnosti se jedná o část plochy zastavěná garážemi a ostatní plochu, která tvoří se zastavěnou plochou jednotný funkční celek

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. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemku

1.1. Ostatní plocha č 1401/1

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. 1401/1.
Adresa předmětu ocenění:	Praha Praha
LV:	8658
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vysočany
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. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	1401/1	589	2 890,00	1 702 210,-
Cenová mapa - celkem		589		1 702 210,-

Pozemek č. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha - zjištěná cena celkem = 1 702 210,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní plocha č 1401/1

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 048 m²			
Lokalita:	Pod Krocínkou, Praha 9 - Vysočany			
Popis:	Jedinečná příležitost koupě pozemku v Praze. Klidná lokalita ve vilové rezidenční čtvrti, v blízkosti nejrychleji se rozvíjející městské čtvrti. Úchvatný výhled na celou Prahu. Příznivé územně plánovací podmínky pro smíšenou a/nebo rezidenční výstavbu. Kapacitní inženýrské sítě na hranici pozemku. Přímé napojení na veřejnou komunikaci. Rostlá zeleň po obvodu celého pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,75		
velikost pozemku -		0,80		
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 -		0,50		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
15 724 500	1 048	15 004,29	0,30	4 501,29



Název: Prodej stavebního pozemku 1 002 m²

Lokalita: Pod Krocínkou, Praha 9 – Vysočany

Popis: Jedinečná příležitost koupě pozemku v Praze. Klidná lokalita ve vilové rezidenční čtvrti, v blízkosti nejrychleji se rozvíjející městské čtvrti. Úchvatný výhled na celou Prahu. Příznivé územně plánovací podmínky pro smíšenou a/nebo rezidenční výstavbu. Kapacitní inženýrské sítě na hranici pozemku. Přímé napojení na veřejnou komunikaci. Rostlá zeleň po obvodu celého pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,75
velikost pozemku -	0,80
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 -	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 025 200	1 002	14 995,21	0,30	4 498,56

Název: Prodej pozemku 217 m²

Lokalita: Pod Balkánem, Praha 9 – Vysočany

Popis: Nabízím ke koupi zahradu o výměře 217 m². Výhoda této zahrady je, že se nachází přímo u silnice Novovysočanská, lze upravit plot a vybudovat vjezd. Nyní se na zahradu dostanete přes zahrádkářskou osadu z ulice pod Balkánem. Na zahradě se nachází dřevěná chata o zastavěné ploše 15 m², veřejný vodovod, kůlna a ovocné stromy. Elektrina na sousedním pozemku. Někteří chataři zde i trvalé bydlí. Pozemek je veden v katastru jako zahrada a je vhodný pro mobilhouse. Autobusová zastávka Odlehlá, přímo před pozemkem. Výhodná investice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 300 000	217	5 990,78	0,69	4 133,64

Název: Prodej pozemku 10 310 m2

Lokalita: Žandovská, Praha 9 - Střížkov

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o rozloze 10 310 m2, Praha 9 - Střížkov. Pozemek se dělí na několik částí - zahrádky, zahrádkové osady, pozemek pro sport a oddych, louky, pastviny a zeleň které vyžadují zvláštní ochranu. Funkční využití zahrad a zahrádkářských osad - jsou to plochy určené pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení a zahrádkářské chaty. Pozemek, který je určen ke sportu a oddychu lze využít i jako přírodní koupaliště, areály volného času, zeleň, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, stavby a zařízení pro provoz a údržbu. Doplňkové funkční využití pozemku - drobné vodní plochy, dětská hřiště a zařízení pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické a jezdecké stezky, pěší komunikace, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV, parkovací a odstavné plochy se zelení, vozidlové komunikace (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Výjimečně přípustné využití - služební byty, obchodní zařízení, veřejné stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Pro více informací a možnost prohlídky, kontaktujte realitního makléře. Ev. číslo: 624660.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,65



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
102 069 000	10 310	9 900,00	0,48	4 752,00

Název: Prodej komerčního pozemku 575 m2

Lokalita: Povltavská, Praha 8 - Libeň

Popis: Nabízíme exkluzivně prodej pozemku o velikosti 575 m2 pro komerční výstavbu v ul. Povltavská, Praha 8 - Libeň. Jedná se o pozemek mezi ulicemi Povltavská a Na Košince. Dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se pozemek nachází v ploše s funkčním využitím všeobecné smíšené, tj. území sloužící pro umístění

polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. K dispozici jsou potvrzení o existenci inženýrských sítí. K pozemku existuje též architektonická studie komerční budovy, kterou lze v případě zájmu využít. Pro více informací kontaktujte makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 800 000	575	6 608,70	0,68	4 493,92

Zjištěná průměrná jednotková cena

4 475,88 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha		589	4 400,00		2 591 600
Celková výměra pozemků		589	Hodnota pozemků celkem		2 591 600

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1401/1 ostatní plocha, jiná plocha 1 702 210,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 702 210,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdvatisícdvěšedeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 702 210 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdvatisícdvěšedeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní plocha č 1401/1 2 591 600,- Kč

Hodnota pozemku 2 591 600 Kč

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

Hodnota podílů jednotlivých vlastníků:

Donald Yung Lee, Pinnacle Road East 460, JOE 2K0 Sutton - Québec, Kanada, podíl: 3 / 40	195 000,- Kč
- Lee Noreen Clare Tansey, Pinnacle Road East 460 Québec, JOE 2K0 Sutton QC, Kanada, podíl: 3 / 40	195 000,- Kč
Ing. Zora Zemanová, Hekrova 818/7, 149 00 Praha 4, podíl: 7 / 20	910 000,- Kč
ČR - Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, 150 00 Praha 5, podíl: 1 / 2	1 300 000,- Kč

C E L K E M **2 600 000,- 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 1704-30-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 5.9. 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