

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1680-5-2020

Předmětem ocenění je: pozemek č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň, který se nachází v katastrálním území Liboc, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Ostatní plocha, Pozemek č. 1095/16 ostatní plocha, zeleň
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Liboc
Adresa:	Praha 6, Liboc,

VLASTNÍK:	Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci" Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice
------------------	--

OBJEDNAVATEL:	Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci"
Adresa:	Turnovského 497/2, 110 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	220 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 25.2.2020
Za přítomnosti: majitele
Počet stran: 12 stran

Datum místního šetření: 25.2. 2020
Počet příloh: 5
Počet vyhotovení: 3

V Praze dne 1.3. 2020

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci pozemek č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň, který se nachází v katastrálním území Liboc, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený na L.V. č. 84, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pro zjištění Administrativní cenu je 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 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 Liboc 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 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 nezávislémi osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 84, ze dne 5.2. 2020

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2019

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 84, ze dne 5.2. 2020

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

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

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 checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input 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 č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň, který se nachází v katastrálním území Liboc, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na L.V. č. 84 ve výměře 217 m². Jedná se o pozemek, který není uveden v cenové mapě stavebních pozemků pro rok 2020. Pozemek se nachází v prostoru Divoké Šárky, nad rekreačním koupalištěm Džbán. Jedná se o pozemek, který je z větší části součástí zeleně a náletových křovin, v příkrém svahu. Okolo pozemku vede nebezpečná turistická cesta. Celá lokalita slouží k rekreačním účelům veřejnosti.

Jedná se o veřejnou zeleň se kterou Magistrát obchoduje za 1000 až 1200Kč/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. 1095/16, ostatní plocha, zeleň

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek 1095/16 veřejná zeleň

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 1095/16 ostatní plocha, zeleň
Adresa předmětu ocenění: Praha 6, Liboc
Praha 6, Liboc
LV: 84
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Liboc
Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 126,00 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. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

P_i

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a	-0,10

jiné veřejné prostranství)	
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,20
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,120}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	6 126,-	0,120	1,000	735,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	1095/16	217	735,12	159 521,04
Ostatní stavební pozemek – celkem			217		159 521,04
Pozemek č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň - výchozí cena pro výpočet =					159 521,04 Kč
vlastnického podílu					
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	<u>1 / 1</u>
Pozemek č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň - zjištěná cena celkem				=	159 521,04 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 1095/16 veřejná zeleň

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

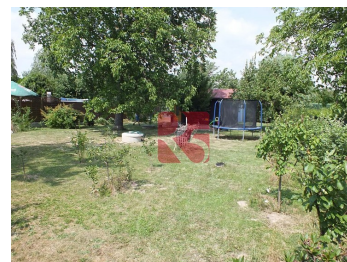
Název: Prodej stavebního pozemku 821 m²

Lokalita: Na Padesátníku IV, Praha 6 – Liboc

Popis: Prodej pozemku o výměře 821m² s projektem pro výstavbu luxusní budovy s číslem evidenčním (není schválen příslušným úřadem). Nyní se na pozemku nachází dřevěná chata o výměře 24m². Na pozemku se naleznete novou vlastní vrtanou studnu 40m hlubokou s vysoce kvalitní pitnou vodou. Dále se na pozemku nachází nově vybudovaný septik o výměře 10m³. Příjezdová komunikace asfaltová, obecní. V okolí stojí rekreační objekty i budovy s číslem popisným. Nyní je zažádáno o změnu územního plánu, aby na pozemku mohla vzniknout budova s č.p.. Občanská vybavenost v místě. Lze financovat hypotékou, kterou Vám v případě zájmu zajistíme rychle a výhodně.

Koeficienty:

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



úvaha zpracovatele ocenění - jedná se o veřejnou zeleň - nestavební pozemek

0,50

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 200 000	821	5 115,71	0,20	1 023,14

Název: Prodej stavebního pozemku 2 001 m²

Lokalita: Nad Stanicí, Praha 6 – Veveřslavín

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele zprostředkujeme prodej stavebního pozemku o celkové výměře 2001 m². Na pozemku se nachází rodinný dům dispozičně řešený jako dvě bytové jednotky o celkové podlahové ploše 150 m². Rodinný dům je v původním stavu a je neobýván. Objekt disponuje vlastní studnou a je i možné ho napojit na obecní vodovod. Při případné demolici je schválená studie stavebním

úřadem na stavbu dvoupatrové funkcionalistické vily. Stanice metra Veleslavin v docházkové vzdálenosti, rychlá dostupnost letiště i centra metropole, panoramatický výhled, velkorysá relaxační zahrada. Ojedinelá investice do bydlení v atraktivní lokalitě. Pro více informací a domluvení prohlídky volejte naše call centrum. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 3 600 000,- Kč a měsíční splátkou 57 574,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,75
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku -	0,90



úvaha zpracovatele ocenění - nestavební pozemek 0,70

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 000 000	2 001	8 995,50	0,12	1 079,46

Název: Prodej stavebního pozemku 2 506 m²

Lokalita: Na Padesátníku I, Praha 6 – Liboc

Popis: Nabízíme ke koupi parcelu o rozloze 2.506 m², situovanou 6 km od letiště Václava Havla. Dle územního plánu se jedná o plochu s využitím ke sportu a rekreaci. Konkrétní příklad využití ve fotodokumentaci zakázky - studie sportovně ubytovacího areálu.
Územně plánovací informace k dispozici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,85



úvaha zpracovatele ocenění -		0,80		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 990 000	2 506	2 390,26	0,44	1 051,71

Název: Prodej pole 6 308 m²
Lokalita: Ztracená, Praha – Ruzyně

Popis: Prodej zajímavého pozemku 6 308m², Praha 6 - Ruzyně. Exkluzivně nabízíme velmi atraktivní pozemek s budoucím potenciálem v oblíbené lokalitě Prahy 6 blízko letiště Václava Havla. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. Společnost Edox reality s.r.o. si vyhrazuje právo uzavření všech smluvních vztahů písemně. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit.

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. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - 0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
8 000 000	6 308	1 268,23	0,81	1 027,27

Název: Prodej pozemku 1 510 m²
Lokalita: Praha 6 - Praha 17

Popis: Nabízíme ke koupi nestavební pozemek o výměře 1.510 m², který se nachází v Praze 17 - Řepy mezi ulicemi Slánská, Žalanského a Žufanova. Pozemek je v aktuálně platném územním plánu vymezen jako ZMK - zeleň městská a krajinná s následujícím využitím:

Funkční využití:

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Doplňkové funkční využití:

Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny. Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím). Veškerém síťe jsou na hranici pozemku. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavení poz. -	1,00
intenzita využití poz. - veřejná zeleň	1,20
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]
1 359 000	1 510	900,00	1,14	1 026,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 041,52 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - zeleň		217	1 000,00		217 000
Celková výměra pozemků		217	Hodnota pozemků celkem		217 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1095/16, ostatní plocha, zeleň 159 521,- Kč

Výsledná cena - celkem: 159 521,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 159 520,- Kč

slovy: Jednostopadesátdevěttisícpětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

159 520 Kč

slovy: Jednostopadesátdevěttisícpětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 1095/16 veřejná zeleň 217 000,- Kč

Hodnota pozemku 217 000 Kč

Obvyklá cena

220 000 Kč

slovy: Dvěstědvacet tisíc 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 1680-5-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 1.3. 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