

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1678-3-2020

Předmětem ocenění je: pozemek č. 793/10, ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Malešice, obec Praha, hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 793/10 ostatní plocha, jiná plocha
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Malešice
Adresa:	Polygrafická, Praha 10, Malešice

VLASTNÍK:	Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl.m. Prahy " v likvidaci", 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: 8.2. 2020
Za přítomnosti: majitele
Počet stran: 11 stran

Datum místního šetření: 8.2. 2020
Počet příloh: 6
Počet vyhotovení: 3

V Praze dne, 15.2. 2020

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek č. 793/10, ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Malešice, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o průmyslovou část zástavby Malešice. Oceňovaný pozemek je vlastně úzký pruh pozemku, který se nachází mezi příjezdovou komunikací ulice Polygrafická a pozemkem na kterém stojí skladová hala. Tento pruh o velikosti 108 m², je vedený jako ostatní plocha jiná plocha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Přístup na pozemek je z hlavní komunikace Polygrafická. Pozemek slouží jako zelená plocha oddělující komunikaci od zástavby.

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 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 Malešice 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 směrých 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. 4, ze dne 3.2. 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. 4 ze dne 3.2. 2020

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy, „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. 793/10, ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Malešice, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná e o průmyslovou část zástavby Malešice. Oceňovaný pozemek je vlastně úzký pruh pozemku, který se nachází mezi příjezdovou komunikací ulice Polygrafická a pozemkem na kterém stojí skladová hala. Tento pruh o velikosti 108 m², je vedený jako ostatní plocha jiná plocha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Přístup na pozemek je z hlavní komunikace Polygrafická. Pozemek slouží jako zelená plocha oddělující komunikaci od zástavby.

Ve smyslu vyhlášky se jedná o součást komunikace a veřejné prostranství, které není není součástí pozemní komunikace, ocenění ve smyslu - viz §4, odst. 3 vyhl.

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. 793/10

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. pozemek č. 793/10 ostatní plocha – jiná plocha

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 793/10 ostatní plocha, jiná plocha
Adresa předmětu ocenění: Polygrafická
Praha 10, Malešice
LV: 4
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Malešice
Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 7\,999,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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. 793/10

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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,195}$$

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	7 999,-	0,195 1,000	1 559,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - část ostatní komunikace	793/10	108	1 559,81	168 459,48
Ostatní stavební pozemek – celkem			108		168 459,48
Pozemek č. 793/10 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	168 459,48 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 793/10 - zjištěná cena celkem				=	168 459,48 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek č. 793/10 ostatní plocha - jiná plocha

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 2 233 m²
Lokalita: Mirošovická, Praha 10 – Strašnice

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout prodej pozemku 2.233 m² v Praze 10 - Strašnicích. Pozemek není stavební a je zahrnut do souboru pozemků určených k odkupu od Magistrátu hlavního města Prahy. Pozemek by měl být součástí stavby městského okruhu č. 0094 MO Balabenka - Štěrboholská radiála.
Pozemek vhodný na směnu.
Jedná se o investiční nabídku.
Bližší informace přímo u makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - doporučené rozpětí 0,7až1,1	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - horší doporučené rozpětí 0,8až1,9	0,95
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - doporučené rozpětí 0,5až1,5	0,95
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]
4 250 000	2 233	1 903,27	0,81	1 541,65

Název: Prodej stavebního pozemku 590 m²
Lokalita: Bošilecká, Praha – Kyje

Popis: Není snadné v Praze získat možnost výstavby nemovitosti v klidném prostředí stávající zástavby vil, blízko přírody a zároveň s dobrou dostupností MHD či vlaku. Představujeme Vám zajímavý pozemek se stavbou původního domu z 30. let s volnými výhledy na zelené svahy v okolí řeky Rokytky, nedaleko Kyjského rybníka a cyklostezek, v pěší dostupnosti vlakové stanice Praha Kyje. Velikost mírně svažitého pozemku je 590 m² a poskytuje dostatek prostoru a soukromí. Stávající stavba je připojena na kanalizaci, plyn a elektřinu, na zahradě se nachází 7m studna s užitkovou vodou. Dům o třech podlažích je určený k demolici či celkové rekonstrukci. Více informací Vám poskytne realitní makléřka, neváhejte se zeptat na možnosti financování úvěrem s výhodnou sazbou i kompletním servisem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,40
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 950 000	590	13 474,58	0,13	1 751,70

Název: Prodej zahrady 105 m²**Lokalita:** Nad lukami, Praha – Žižkov

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout rovinný menší pozemek v atraktivní a klidné části Prahy 3 - Žižkov. Pozemek je rovinný vhodný k využití jako zahrádka s možností umístění zahradního domečku, pergoly, k uložení peněz, nebo jako spekulace např. k využití pro vlastníky sousedních pozemků. Přístupová cesta je přes přilehlý pozemek č. 2691/4 (ve vlastnictví jiného vlastníka) viz. foto. Pro zajištění přístupové cesty je možné využít zákoné právo Nezbytné cesty - přístup nyní není vyřízen. Na pozemku nejsou zřízeny inženýrské sítě. Elektriku lze přivést, voda a odpad a plyn nebude možné přivést. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Pro více informací volejte na uvedený kontakt.

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. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,60



úvaha zpracovatele ocenění -	1,00
------------------------------	------

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
380 000	105	3 619,05	0,49	1 773,33

Název: Prodej komerčního pozemku 2 062 m²

Lokalita: U vozovny, Praha 10 – Malešice

Popis: Pozemek leží při ulici Černokostelecká v Praze Malešicích. Pozemek je svou výbornou polohou velmi zajímavý k budoucí výstavbě. Dle současného ÚP je sice pozemek v zóně "Zeleň" avšak v připravovaném Metropolitním územním plánu leží pozemek v zóně "Malešická průmyslová oblast", která bude určena ke komerční výstavbě. V blízkosti pozemku se nachází čerpací stanice pohonných hmot, v okolí stojí převážně komerční zástavba. Výborná dopravní dostupnost. Přímo u pozemku je tramvajová i autobusová zastávka Na Homoli. Výhodná investice do budoucna. Informujte se u makléře.

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 -	0,65
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 979 800	2 062	2 900,00	0,59	1 711,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 694,42 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - část ostatní komunikace		108	1 700,00		183 600
Celková výměra pozemků		108	Hodnota pozemků celkem		183 600

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 793/10 168 459,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 168 459,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 168 460,- Kč

slovy: Jednošedesátosmtisícčtyřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

168 460 Kč

slovy: Jednošedesátosmtisícčtyřistašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek č. 793/10 ostatní plocha - jiná plocha 183 600,- Kč

Hodnota pozemku 183 600 Kč

Obvyklá cena

180 000 Kč

slovy: Jednoosmdesát 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 1678-3-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 15.2. 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