

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1710-36-2020

Předmětem ocenění je: pozemek č. 3112/13 ostatní plocha, ostatní komunikace, který se nachází v katastrálním území Radotín, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 3112/13 ostatní plocha, ostatní komunikace
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Radotín
Adresa:	Výpadová, 110 00 Radotín

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

OBJEDNATEL:	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
IČ:	86633244

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



OBVYKLÁ CENA

117 000 Kč

Stav ke dni: 3.12. 2020

Datum místního šetření: 3.12. 2020

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 11 stran

Počet vyhotovení: 3

V Praze dne, 8.12. 2020

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek č. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace, který se nachází v katastrálním území Radotín, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o pruh pozemku, který je součástí cyklostezky, která vede okolo řeky Berounky o výměře 167 m².

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 Radotín 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. 1562, ze dne 3.12. 2020

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Povodňový plán ČR

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2020

Fotodokumentace

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 15624 ze dne 3.2. 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 checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> garáže	
		<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
Okolí:	<input checked="" 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 type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
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. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace, který se nachází v katastrálním území Radotín, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o pruh pozemku, který je součástí cyklostezky, která vede okolo řeky Berounky o výměře 167 m².

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1562 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Jedná se o pozemek č. 2113/13 ostatní plocha - ostatní komunikace, který není stavební, ale je dle platného územního plánu zahrnut k zastavení inženýrskou stavbou, přičemž je součástí komunikace tzv cyklostezky v záplavovém území řeky Berounky Q₅.

Docházková vzdálenost k nejbližší zastávce je 988m, dojezdová autem není možná, jedná se o cyklistickou stezku.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní komunikace č. 2113/13

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 3112/13 ostatní plocha, ostatní komunikace
Adresa předmětu ocenění: Výpadová
110 00 Radotín
LV: 1562
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Radotín
Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 134,00 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. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

III Vlivy snižující cenu	-0,10
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,096}$$

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	5 134,-	0,096	1,000	492,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2113/13	167	492,86	82 307,62
Ostatní stavební pozemek - celkem			167		82 307,62
Pozemek č. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	82 307,62 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace - zjištěná cena celkem				=	82 307,62 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní komunikace č. 2113/13

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku 396 m²
Lokalita:	Praha 5 - Radotín
Popis:	Naše realitní kancelář nabízí k prodeji pozemek, parcelní číslo 2830/5 v katastrálním území Radotín. Pozemek je veden jako orná půda s funkčním využitím ZE - plochy zemědělského půdního fondu. Číslo LV: 3892 Cena: 200,- Kč/m ² Výměra: 396 m ²

GPS: 50°00'22.45"N, 14°20'09.69"E

Jsme rovněž připraveni k výměně pozemku, současně máme v portfoliu naší realitní kanceláře zajímavé pozemky vhodné pro investory a developery.

Případné zájemce prosíme o telefonický kontakt na +420 720 060 622 (případně na +420 737 051 101 nebo +420 720 101 603) či mailem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - doporučené rozpětí 0,7-1,1	0,95
velikost pozemku - doporučené rozpětí 0,7-1,2	0,90
poloha pozemku - doporučené rozpětí 0,8-1,9	1,50
dopravní dostupnost - doporučené rozpětí 0,8-1,3	1,30
možnost zastavění poz. - oceňovaný pozemek je součástí cyklostezky	1,35
intenzita využití poz. - doporučené rozpětí 0,5-1,5	1,40
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - hodnotnější druh pozemku 1,15

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
79 200	396	200,00	3,62	724,00

Název: Prodej pozemku 10 433 m²

Lokalita: Praha 5 - Praha-Lipence

Popis: Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Lipence v okrese Praha v kraji hl. m. Praha o výměře 10 433 m².

Jedná se o tři pozemky (2271/1, 2271/27, 2273/29) zapsané na LV 1008. Parcely se nacházejí na spojnici mezi sídelními útvary Dolní Černošice a Lipence v blízkosti řeky Berounky.

Dle územního plánu jsou nyní pozemky využitelné jako plochy městské a krajinné zeleně a v převážné míře jako pozemky přírodní rekreační s možností vzniku golfového hřiště.

V případě zájmu o bližší informace nás neváhejte kontaktovat.

tel.: 728 215 802; mail: sh@chenen.cz

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,50
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,30
intenzita využití poz. -	1,05
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10



Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
--------	-----------------	------------	--------------

Cena [Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
4 173 200	10 433	400,00	1,78	712,00

Název: Prodej pozemku 7 175 m²

Lokalita: Vonoklasy, okres Praha-západ

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 7.175m², nacházející v obci Vonoklasy, Praha - západ, navazující na obytnou a rekreační zástavbu, s krásným výhledem do okolní krajiny. Využití pozemku k rekreaci či jako zahrádka. Ohledně

doplňujících informací, či zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05
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]
5 980 000	7 175	833,45	0,84	700,10

Název: Prodej pozemku 2 363 m²

Lokalita: Praha

Popis: Nabízíme prodej pozemku o výměře 2363 m² Praha, katastrální území Třeboradice. Na pozemku se nachází louka, pole, vzrostlé stromy, keře, mez a potok. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako vodní plocha. Polovinu pozemku nyní obhospodařuje soukromý zemědělec bez písemné smlouvy, pozemek tedy není zatížen. Pozemek je možno zatravnit a používat jako louku s mezí a stromy, dále je možné umístit maringotku a včelín. Jedná se o velmi klidné místo na okraji Prahy. Přístup autem není možný. Pozemek se nachází nedaleko metra Letňany. Je možnost pozemek směnit s magistrátem za jiný. Pozemek je možné ihned využívat. Bližší informace Vám poskytneme v naší realitní kanceláři.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,85

poloha pozemku -		1,20		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,50		
intenzita využití poz. -		1,50		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,50		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
480 000	2 363	203,13	3,27	664,24



Název:	Prodej pozemku 16 000 m²			
Lokalita:	Praha 5 - Lipence			
Popis:	Praha 5 - Lipence, prodej pozemku o výměře 16.000 m ² ve velmi zajímavé rozvíjející se lokalitě. Pozemek je určený jako investiční záměr pro investory, kteří by rádi zhodnotili své investice ve středně dlouhém časovém horizontu. K prodeji volný pozemek o výměře 16.000 m ² , určený územním plánem k zástavbě na rodinné domy po roce 2010. Lipence - jižní okrajová část Prahy, lokalita v hořejší části Lipenců (nezátopová oblast) s krásným výhledem na Prahu. V současné době byl zprovozněn vnější městský okruh celé Prahy, který je vybudovaný před sjezdem na Zbraslav a tím bylo zajištěno spojení s celou sítí rychlostních silnic a dálnic v České republice. Lipence se tak stávají díky kvalitnímu dopravnímu spojení s celou ČR, ale i rychlé dostupnosti do centra Prahy a zároveň v blízkosti zeleně, stále zajímavější lokalitou pro ty, kteří hledají rodinné bydlení za velmi zajímavých cenových podmínek. Výhodná investice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		0,80		
poloha pozemku -		1,10		
dopravní dostupnost -		0,95		
možnost zastavění poz. -		1,20		
intenzita využití poz. - budoucí RD větší využití pozemku		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,10		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
12 800 000	16 000	800,00	0,89	712,00



Zjištěná průměrná jednotková cena	702,47 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	2113/13	167	700,00		116 900
Celková výměra pozemků		167	Hodnota pozemků celkem		116 900

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 3112/13, ostatní plocha, ostatní komunikace 82 307,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 82 307,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 82 310,- Kč

slovy: Osmdesátdvatisíctřistadeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

82 310 Kč

slovy: Osmdesátdvatisíctřistadeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní komunikace č. 2113/13 116 900,- Kč

Hodnota pozemku 116 900 Kč

Obvyklá cena

117 000 Kč

slovy: Jednostosedmnácttisíc 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 1710-36-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 8.12. 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