

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1660-33-2019

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 1004/3, ostatní plocha, k.ú. Jinonice, hl. m. Praha 5

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Jinonice
Adresa nemovité věci: Puchmajerova, 150 00 Jinonice, Praha 5

Vlastnické údaje: Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl. m. Prahy "v likvidaci", Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci"

Adresa objednavatele: Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice

ZHOTOVITEL : JIŘÍ KOPECKÝ, soudní znalec v oboru
EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa zhotovitele: Meinlinova 312/25, Praha 9
Koloděje 190 16

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Stav ke dni :

15.10. 2019

Datum místního šetření:

15.10. 2019

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: Stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne, 20.10. 2019

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „, pozemek č. 1004/3, ostatní plocha, který se nachází v katastrálním území Jinonice, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený na L.V. č. 25, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **457//2017 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 Jinonice je tržní hodnota 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 Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **457//2017 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 457/2017 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. 25, ze dne 19.10. 2019

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 2019

Fotodokumentace

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
II., III. tř.

dálnice/silnice I. tř. silnice

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č. 1004/3, ostatní plocha, který se nachází v katastrálním území Jinonice, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 25, ostatní plocha (jiná plocha), ve výměře 2403 m². Jedná se o pozemek, který se nachází v městské části Praha Jinonice. Pozemek je v době ocenění porostlý náletovými křovinami a travním porostem. Plocha se nachází v těsném sousedství provozního areálu firmy TGB Metrostav. Část pozemku je využívána jako parkoviště nákladních vozidel, a větší část je velmi příkrý svah porostlý náletovými křovinami, nevyužitelný.

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. 1004/3 část **stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění – bez IS**
2. Pozemek č. 1004/3 část **jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné**

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Dle LV č. 25 část nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. Sít
- 1.2.
- 1.3. Dle LV č. 25 část - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 1004/3
Adresa předmětu ocenění: Puchmajerova
150 00 Jinonice, Praha 5
LV: 25
Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha
 Obec: Praha
 Katastrální území: Jinonice
 Počet obyvatel: 1 294 513
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 814,00 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.

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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek je v těsném sousedství provozního areálu, který zatěžuje své okolí, ale v budoucnu bude sloužit stejnému účelu.	I	-0,05
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,377}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů – n	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,551}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,380}$$

1. Pozemek č. 1004/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,400$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek se nachází v průmyslové zóně	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,800$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,800 * 0,400 = 0,304$$

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]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí
 § 4 odst. 2 - bez sítí 7 814,- 0,304 0,800 1 900,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha	1004/3	800	1 900,36	1 520 288,-
Stavební pozemek - celkem			800		1 520 288,-

Pozemek č. 1004/3 - zjištěná cena celkem = 1 520 288,- Kč

2. Pozemek č. 1004/3

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	7 814,-	0,04				312,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1004/3	1 603	312,56		501 033,68
Jiný pozemek - celkem			1 603			501 033,68

Pozemek č. 1004/3 - zjištěná cena celkem = 501 033,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Dle LV č. 25 část nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. Sítí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 502 m²			
Lokalita:	ulice Sojčí, Praha - část obce Jinonice			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1502 m ² s veškerými IS ojedinelé lokalitě s nádherným výhledem do Prokopského - Dalejského údolí, Praha - Jinonice. Jedná se o pozemek pravidelného tvaru, který je oplocen a zasítován (elektřina, plyn, voda, kanalizace). Příjezd po nové obecní komunikaci. Veškerá občanská vybavenost na nedalekém sídlišti Velká Ohrada. Základní i mateřská škola pěší dostupnosti. Dopravní obslužnost zajišťují autobusové spoje. Tuto nemovitost je možné financovat některým z úvěrových produktů. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			0,85	
možnost zastavění poz. -			0,55	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			0,75	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	15 000 000	1 502	9 986,68	0,20
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				1 997,34



Název:	Prodej stavebního pozemku 633 m²			
Lokalita:	ulice Křepelčí, Praha 5 - část obce Jinonice			
Popis:	Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout krásný obdélníkový pozemek v ochranném pásmu Prokopského údolí. Pozemek je 630 m ² velký, je oplocený a je kompletně zasítován. Vrtaná studna je 45 m hluboká. V šachtě je vodoměr pro veřejný vodovod. Na pozemku stojí chatička. Elektřina 220 i 380 V. Pozemek je napojený na kanalizaci. Plyn přivedený na hranu pozemku. Optický kabel. Zpevněná komunikace veřejným osvětlením. Zastavitelnost je 166 m ² podlahová plocha + 80 cm zapuštěný suterén + garáž nemusí být součástí stavby. Zahrada je udržovaná se vzrostlými stromy, tráva se pravidelně seká. Lokalita je naprosto výjimečná, skýtá kvality okraje chráněného území, při tom občanská vybavenost je nedaleko.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,50	

intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 500 000	633	13 428,12	0,15	2 014,22

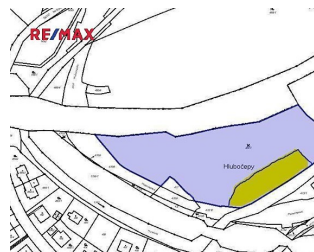
Název: Prodej pozemku 10 796 m²

Lokalita: ulice Hlubočepská, Praha - část obce Hlubočepy

Popis: Exkluzivně k prodeji oplocený pozemek o ploše 10 796 m². Vedený z části jako zastavěná plocha a nádvoří a dále jako ostatní plocha. Přístup vraty (šířka 6m) z ulice Hlubočepská. Elektřina 220/380V a voda na pozemku. Ostatní sítě v přilehlé komunikaci. Vhodný k investici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,25
možnost zastavění poz. -	1,30
intenzita využití poz. -	1,15
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]
10 796 000	10 796	1 000,00	2,02	2 020,00

Název: Prodej pole 12 046 m²

Lokalita: Praha 5

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek v k. ú. Vinoř o celkové rozloze 12.046 m². Pozemek je z hlediska územně plánovací dokumentace definován pro výstavbu komunitních osad (zahrádkářské kolonie).
Pro více informací nás kontaktujte.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,35
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
18 069 000	12 046	1 500,00	1,34	2 010,00

Název: Prodej stavebního pozemku 2 546 m²

Lokalita: ulice Ořešská, Praha 5 - část obce Neporyje

Popis: Jedná se o skvělou stavební parcelu o výměře 2546 m² která leží na hranici ulice Ořešská a Neffova.

Pozemek je ideální pro výstavbu rodinného domu s velkým pozemkem či komerční nemovitosti, která potřebuje být vidět.

Pokud hledáte klid ale přitom nechcete dojíždět daleko do práce, bydlení v pražských Řeporyjích je skvělou volbou. Co vše tu najdete? Vlakové spojení s centrem prahy do 10 minut, autobus, lékárny, poštu, ZŠ, MŠ, parky, přírodu i supermarkety.

Neváhejte, stavební pozemky se v této lokalitě pohybují v průměru za 10 000 Kč/m².

Pokud tedy plánujete prohlídku, rád se s Vámi potkám na pozemku nebo přímo u nás v kanceláři na Řeporyjském náměstí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 900 000	2 546	2 317,36	0,86	1 992,93

Zjištěná průměrná jednotková cena	2 006,90 Kč/m²
--	----------------------------------

1.2. Dle LV č. 25 část - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 10 936 m²

Lokalita: ulice Evropská, Praha 6

Popis: Zajímavý investiční pozemek ležící mezi Evropskou třídou a Divokou Šárkou. Dle současného územního plánu je pozemek zařazen mezi přírodní rekreační plochy

území s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám.
 Dle návrhu připravovaného nového (metropolitního) plánu je v úzkém koridoru kolem
 Evropské třídy počítáno s vícepodlažní zástavbou.
 Pro více informací mě, prosím, kontaktujte.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 900 000	10 936	813,83	0,39	317,39

Název: Prodej pozemku 6 457 m2

Lokalita: ulice Srncí, Praha 5 - část obce Jinonice

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout pozemek o rozloze 6.457m2, v Jinonicích - Praha 13, na hranici ulice Liščí, ze které vedou dva slepé konce příjezdové cesty (z ulice Křepelčí které končí souběžně s hranicí pozemku.
 V příjezdové cestě jsou veškeré inženýrské sítě.
 Pozemek se nachází v ochranném pásmu přírodní rezervace Prokopské údolí a momentálně na něm není možná výstavba.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,90
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]
3 874 200	6 457	600,00	0,55	330,00

Název: Prodej pole 60 000 m2

Lokalita: Praha 5

Popis: Nabízíme k prodeji většinou ideální polovinu pozemků vedených jako polnosti v katastrálním území Zadní Kopanina a Ořech. Jedná se o soubor pozemků (orná půda, louka, les, cesty), o rozloze více než 6 ha v atraktivní lokalitě na pomezí Prahy a Prahy západ. V současnosti jsou pozemky pronajaté a obhospodařované. Vhodné jako

investice. Zhodnocení časem s možnou úpravou územního plánu. Pro více informací volejte prosím makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,55
dopravní dostupnost -	1,35
možnost zastavění poz. -	1,55
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]
6 400 000	60 000	106,67	2,92	311,48

Název: Prodej pozemku 2 138 m2

Lokalita: Praha

Popis: Nabízíme exkluzivně prodej pozemku - v katastrálním území Praha - Holyně s překrásným výhledem do Prokopského údolí. Celkem 2 138 m2. par.č. 337/1 výměra 79 m2 - ostatní plocha, par.č. 340/20 výměre 785 m2 - trvalý travní porost, par.č. 340/21 výměra 50 m2 - trvalý travní porost, par.č. 343/1 výměra 1 192 m2 - ostatní plocha, par.č. 343/14 výměra 32 m2 - ostatní plocha. Pozemek není veden, jako stavební. V územním plánu: zeleň městská a krajinná.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 069 000	2 138	500,00	0,65	325,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

320,97 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		800	2 000,00	1 / 1	1 600 000
ostatní plocha		1 603	320,00	1 / 1	512 960
Celková výměra pozemků		2 403		Hodnota pozemků celkem	2 112 960
REKAPITULACE OCENĚNÍ					

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1004/3	1 520 288,- Kč
2. Pozemek č. 1004/3	501 033,70 Kč

Výsledná cena – celkem: 2 021 321,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 021 320,- Kč

slovy: Dvamilionydvacetjednatisíctřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 021 320 Kč

slovy: Dvamilionydvacetjednatisíctřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.2. Dle LV č. 25 celkem	2 112 960,- Kč
----------------------------	----------------

Hodnota pozemku

2 112 960 Kč

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc 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 1660-33-2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 20.10. 2019

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