

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1666-39-2019

Předmětem ocenění je: zemědělský pozemek dle L.V. č. 166 který je vedený pod číslem parc. č. 637/45 orná půda, který se nachází v katastrálním území Dolní Měcholupy, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. parc. 637/45
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Dolní Měcholupy
Adresa:	Kutnohorská, 109 00 Praha 10, Dolní Měcholupy

Vlastnické údaje:	Česká republika	podíl 1 / 1
	právo hospodařit s majetkem státu v podílu:	1 / 1
	Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci", Turnovského 497/2, 109 00 Praha 10 Strašnice	

OBJEDNAVATEL:	Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci"
Adresa:	Turnovského 497/2, 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	12 000 Kč
---------------------	------------------

Stav ke dni: 9.11. 2019
Bez přítomnosti majitele
Počet stran: 11 stran

Datum místního šetření: 9.11. 2019
Počet příloh: 4
Počet vyhotovení: 2

V Praze dne, 19.11. 2019

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je: pozemek dle L.V. č. 166, který je vedený pod číslem parc. č. 637/45 orná půda, který se nachází v katastrálním území Dolní Měcholupy, 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 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 Dolní Měcholupy 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 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. 166, ze dne 5.11. 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

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 166, ze dne 5.11. 2019

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Státání statek hl. m. Prahy, Turnovského 497/2,

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<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:	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. 166, který je vedený pod číslem parc. č. 637/45 orná půda, který se nachází v katastrálním území Dolní Měcholupy, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 166 u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Uvedený pozemek se nachází těsně podél hlavní komunikace Kutnohorská jako úzký proužek.

Pozemková parcela č. 637/45 orná půda, o výměře 117 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. 637/45 orná půda

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemk

- 1.1. Pozemek 637/45

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. parc. 637/45
Adresa předmětu ocenění: Kutnohorská
149 00 Praha 10, Dolní Měcholupy
LV: 166
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Dolní Měcholupy
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. 637/45 orná půda

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	637/45	24811	117	7,78	40,00	10,89	1 274,13

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem:	117 m ²	1 274,13
Pozemek č. 637/45 orná půda - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 274,13 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Pozemek č. 637/45 orná půda - zjištěná cena celkem	=	1 274,13 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 637/45

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 4 722 m²
Lokalita:	Praha 10 - Horní Měcholupy
Popis:	Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 539/21 - ostatní plocha, pozemku p.č. 544/45 - orná půda, pozemku p.č. 547 - orná půda, pozemku p.č. 570/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 570/5 - ostatní plocha a pozemku p.č. 570/6 - ostatní plocha, vše v k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které jsou situovány ve východní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 544/51 - ostatní plocha a dále přes pozemky p.č. 544/52 - orná půda a p.č. 544/76 - orná půda, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů. Dle platného územního plánu města Praha jsou pozemky vedeny takto: - p.č. 539/21 - „zeleň městská a krajinná“ - p.č. 544/45 - „zeleň městská a krajinná“ - p.č. 547 - „zeleň městská a krajinná“ - p.č. 570/4 - „zeleň městská a krajinná“ - p.č. 570/5 - „zeleň městská a krajinná“ - p.č. 570/6 - „zeleň městská a krajinná“ Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení, dle § 336, § 267 o.s.ř., dle § 69 a § 52 exekučního řádu a souvisejících ustanovení. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na email.

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 - pozemek bez využití, omezený počet potencionálních zájemců	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
555 000	4 722	117,53	0,86	101,08

Název: Prodej pozemku 12 685 m²

Lokalita: Praha 9 – Kyje

Popis: Nabízím k prodeji rovinatý pozemek na Praze 9, v Kyjích. Rozloha pozemku je 12.685m².

Využití dle ÚP hl. města Prahy - lesní porosty, louky a pastviny. Pozemek se nachází v nezastavěném území mezi městskou částí Praha 9 - Kyje, Černý most a Hostavice. Přes pozemek je vedeno nadzemní elektrické vedení. Více info u makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek - horší využití	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 196 620	12 685	252,00	0,36	90,72

Název: Prodej louky 2 169 m²

Lokalita: Praha 10 - Kolovraty

Popis: K prodeji pozemek o výměře 2.169 m², který se nachází v katastrálním území Praha

10 - Kolovraty. Pozemek je označen jako trvalý travní porost a nachází se vedle potoka. V současné době na něm nelze stavět. Lze využít jako pastvinu, či jako investici do budoucna. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Více informací u makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
281 970	2 169	130,00	0,72	93,60

Název: Prodej pole 4 826 m2

Lokalita: Praha 9 - Horní Počernice

Popis: Hypocentrum Modré pyramidy Vám výhradně zprostředkuje prodej pozemku o rozloze 4826 m2 v katastrálním území Horní Počernice (Praha 20). Parcelní číslo pozemku je 4101/110. Pozemek je v současné době veden v Územním plánu jako orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
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 -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
580 000	4 826	120,18	0,85	102,15

Název: Prodej pole 12 438 m²

Lokalita: Praha 10

Popis: Nově snížená cena. Nabízíme k prodeji exkluzivně pozemek nacházející se na území hlavního města Prahy v městské části Kolovraty. Cca 200 metrů od hranice pozemku povede vnější pražský okruh, který v budoucnu zaručí výbornou dopravní dostupnost. Jedná se tak o zajímavou investiční příležitost. Většina plochy pozemku je omezena ochranným pásmem vedení vysokého napětí (VVN), která v případě tohoto pozemku dosahuje 30 metrů na obě strany od VVN. výstavba v ochranném pásmu je podmíněna souhlasem vlastníka přenosové soustavy. Pozemek je v metropolitním plánu veden jako nezastavitelná transformační a rozvojová plocha otevřené krajiny, což aktuálně znamená zejména zemědělské využití (tak je i aktuálně využíván). Po dostavění jihovýchodní části vnější okruhu lze očekávat tlak na změnu územního plánu ve smyslu obytné zástavby. Pro podrobnější informace mě neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 425 410	12 438	195,00	0,49	95,55

Zjištěná průměrná jednotková cena

96,62 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda		117	100,00		11 700
Celková výměra pozemků		117	Hodnota pozemků celkem		11 700

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 637/45 orná půda

1 274,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 274,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 270,- Kč

slovy: Jedentisícdvěstěsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 270 Kč

slovy: Jedentisícdvěstěsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 637/45

11 700,- Kč

Hodnota pozemku

11 700 Kč

Obvyklá cena

12 000 Kč

slovy: Dvanácttisíc 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 1666-39-2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 19.11. 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