

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1616-48-2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 4012/2, k.ú. Záběhllice, obec Praha, Hlavní město Praha

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Záběhllice

Adresa nemovité věci: Severozápadní IV, Praha 10, Záběhllice

Vlastník pozemku: Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl. m. Prahy "v likvidaci", Turnovského 497/2, 100 00 Praha 10, Strašnice, vlastnictví: výhradní

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 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

770 000 Kč

Stav ke dni : 24.9. 2018

Datum místního šetření: 24.9. 2018

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne, 15.10. 2018

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „ Pozemek č. 4012/2, ostatní plocha, zeleň, který se nachází v katastrálním území Záběhllice, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden na L.V. č. 24 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 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 Záběhllice 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 Conzultinvestem 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 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. 24, ze dne 1.10. 2018

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 2018

Fotodokumentace

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: ■ bytová zóna	“ průmyslová zóna	Okolí : “ bytová zóna	“ průmyslová zóna
“ ostatní	“ nákupní zóna	“ ostatní	“ nákupní zóna
Přípojky: “/“ voda	“/“ kanalizace	Přípojky: “/“ voda	“/“ kanalizace
“/“ plyn	“/“ plyn	“/“ plyn	“/“ plyn
veř. / vl. “/“ elektro	“ telefon	veř. / vl. “/“ elektro	“ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☑ MHD “ železnice ■ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

“ dálnice/silnice I. tř. ■ silnice

II., III. tř.

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. 4012/2, ostatní plocha zeleň, který se nachází v katastrálním území Záběhlice, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 24, ostatní plocha, ve výměře 528 m². Jedná se o pozemek, který tvoří malou parkovou plochu uprostřed zástavby rodinných domů. Veřejná zeleň komerčně nevyužitelná.

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. 4012/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek dle LV 24

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	4012/2
Adresa předmětu ocenění:	Severozápadní IV Praha 10, Záběhlice
LV:	24
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhlice
Počet obyvatel:	1 280 508
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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č. 4012/2

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 jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	7 814,-	0,195	1,000	1 523,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha veřejná zeleň	4012/2	528	1 523,73	804 529,44
Ostatní stavební pozemek - celkem			528		804 529,44
Pozemek č. 4012/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	804 529,44 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 4012/2 - zjištěná cena				=	804 529,44 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dle LV 24

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej komerčního pozemku 5 646 m²
Lokalita: ulice K vodě, Praha - část obce Záběhlice
Popis: Nabízíme exkluzivně prodej atraktivního pozemku o výměře 5 646 m² v lukrativní lokalitě na břehu Hamerského rybníka v Praze Záběhlicích v cenové relaci oficiální cenové mapy Prahy. Rovinatý pozemek, původně zahradnictví, sousedí z jedné strany s kostelem Narození Panny Marie, protější hranici tvoří golfové odpaliště a zadní trakt potok Botič. Na pozemek je vydáno stavební povolení "Zahradnictví provozní budova a garáž". V ceně je projekt vč. povolení přívodu sítí, které jsou na hranici pozemku a na vyžádání je možné zaslat základní studii. Pozemek je situován v krásné přírodě, oddělený od břehu Hamerského rybníka pěší stezkou. Atraktivitu zvyšuje řada sportovišť, v bezprostředním okolí tenisové a beachvolejbalové kurty, fitness centrum, squash vč. restaurace a kavárny ve známém areálu Hamr, golfové odpaliště, bowlingová hala. Dostupnost MHD cca 200 m, napojení na Jižní spojku cca 3 min autem. Doporučujeme a zveme na prohlídku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitních makléřů, zpravidla nadhodnoceno 0,80
velikost pozemku - spodní hranice doporučeného rozpětí 0,80
poloha pozemku - spodní hranice doporučeného rozpětí 0,80
dopravní dostupnost - spodní hranice doporučeného rozpětí 0,85
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]	K _C	[Kč/m ²]
19 761 000	5 646	3 500,00	0,44	1 523,20

Název: Prodej zahrady 760 m²
Lokalita: ulice Ústřední, Praha 10 - část obce Štěrboholy
Popis: Dovoluji si Vám nabídnout poslední investiční pozemek, a to pozemek o rozloze 760m², parc. č. 239/1 - orná půda, k.ú.: Štěrboholy.
Pozemek je momentálně nestavební a nachází se ve stavební uzávěře. Je veden jako orná půda - OP s případnou územní rezervou SV(všeobecně smíšené).
Příjezdová cesta mezi domy č.p. 211/68 a čp. 147/70.
Doprava:
- 100m bus č. 163 a 224.
- 500m exit na Štěrboholskou spojku.
Bližší informace Vám rád poskytnu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	0,90
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]	K _C	[Kč/m ²]
2 014 000	760	2 650,00	0,55	1 459,62

Název: Prodej pozemku 1 264 m²

Lokalita: Praha 10 - Praha-Křeslice

Popis: Nabízíme k prodeji atraktivní pozemek v pražské části Křeslice o výměře 1264 m². Pozemek je umístěn v centru obce v sousedství místní hlavní komunikace. Přes pozemek vede turistická a cyklistická stezka navazující na místní přírodní park Botič-Milíčov. V těsném sousedství pozemku je umístěno dětské hřiště. Praha Křeslice je vyhledávaným cílem pro rekreační turistiku zejména z přilehlých pražských částí Háje, Petrovice, Měcholupy a Uhříněves. Na pozemku je možné realizovat různé podnikatelské nebo kulturní aktivity. Pozemek je také vhodný pro zahradnickou nebo zemědělskou činnost. Nelze jej využít jako stavební s ohledem na sousedství potoka Botič.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,25
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	1,25
intenzita využití poz. -	1,20

vybavenost pozemku - 1,15
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
850 000	1 264	672,47	1,98	1 331,11

Název: Prodej zahrady 7 795 m²

Lokalita: ulice U nové louky, Praha 4 - část obce Cholupice

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek vč. inženýrských sítí - zahradu, 7 795 m², Praha 4 - Cholupice. Pozemky se nachází na okraji obce, klidná lokalita, příroda. Pozemky dle územního plánu k využití jako zahradnictví nebo zahrada. Inženýrské sítě 75m od hranice pozemků. Přístupová cesta je k dispozici.

Dobrá dopravní dostupnost, metro C Kačerov 20 min. autobusem, v okolí veškerá občanská vybavenost.

Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou.

Doporučujeme prohlídku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,95
 velikost pozemku - 0,90
 poloha pozemku - 1,50
 dopravní dostupnost - 1,30
 možnost zastavění poz. - 1,20
 intenzita využití poz. - 1,40
 vybavenost pozemku - 1,20
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 300 000	7 795	423,35	3,36	1 422,95

Název: Prodej pozemku 7 154 m²

Lokalita: ulice K lesíku, Praha 10 - část obce Štěrboholy

Popis: Dovolují si Vám nabídnout investiční pozemek o rozloze 7154m² - orná půda, který se nachází v katastrálním území Dolní Měcholupy, ihned na kraji obytné zóny Štěrboholy - Praha 10.

Pozemek je momentálně nestavební a nachází se ve stavební uzávěře. Je veden jako orná půda. První třetina pozemku (od silnice) je v území PP a druhé dvě třetiny jako ZK s případnou územní rezervou OB-C.

Pozemek začíná na rohu ulic "Nad Horizontem" a "K Lesíku".

200m bus č.163 a 224 - zastávka "Drobná"

Na vyžádání Vám rád zašlu veškeré podklady k pozemkům.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,10
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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 657 900	7 154	1 350,00	1,13	1 523,61

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 452,10 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha veřejná zeleň		528	1 450,00	1 / 1	765 600
Celková výměra pozemků		528	Hodnota pozemků celkem		765 600

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 4012/2

804 529,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

804 529,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

804 530,- Kč

slovy: Osmsetčtyřitisícpěstřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

804 530 Kč

slovy: Osmsetčtyřitisícpěstřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dle LV

770 000,- Kč

Hodnota pozemku

765 600 Kč

Obvyklá cena

770 000 Kč

slovy: Sedmsetsedmdesáttisíc 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 1616-48-2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 15.10. 2018

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