

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1583-16-2018

**NEMOVITÁ VĚC: Pozemek č. 1532/23, k.ú. Řeporyje**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Řeporyje  
Adresa nemovité věci: Řeporyje, Praha 5, 155 00 Řeporyje,  
Praha 5

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

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

Adresa objednatele: 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****130 000 Kč**

Stav ke dni :

7.4. 2018

Datum místního šetření:

7.4. 2018

Bez přítomnosti majitele

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne, 20.4. 2018**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci „ Pozemek č. 2136/1, ostatní plocha, který se nachází v katastrálním území Michle, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený na L.V. č. 79, 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 obloubou 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 Řeporyje je obvyklá 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 obvyklé 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 obvyklou cenu 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. 1627, ze dne 9.4. 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	
Okolí: " bytová zóna " průmyslová zóna □ ostatní ■ nákupní zóna	
Přípojky: " /" voda " /" kanalizace " /" plyn	
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. 1532/23, orná půda, který se nachází v katastrálním území Řeporyje, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1627, orná půda, ve výměře 2546 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek, který se nachází na pokraji městské části Praha Řeporyje, uvedená plocha slouží k zemědělským účelům, v době ocenění porostlý travním porostem. Výslednou cenu nemovitosti ovlivňuje to, že přes celou plochu vede elektrická stožárová trasa VVN.

## 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. 1532/23

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 1532/23  
Adresa předmětu ocenění: Řeporyje, Praha 5  
155 00 Řeporyje, Praha 5  
LV: 1627  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Neporyje  
Počet obyvatel: 1 280 508

### 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. 1532/23

#### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1532/23	22001	2 546	8,01	40,00	11,21	28 540,66
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 546 m <sup>2</sup>				<b>28 540,66</b>

Pozemek č. 1532/23 - zjištěná cena

=

28 540,66 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

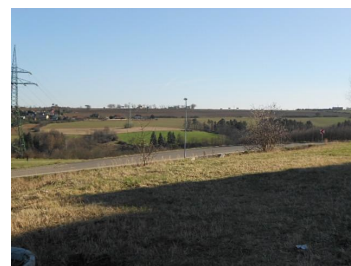
#### 1.1. Pozemek

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 13 888 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	ulice Klausova, Praha 5 - část obce Stodůlky
<b>Popis:</b>	Exklusivně nabízíme pozemek o rozloze 13.888 m <sup>2</sup> v ul. Klausova, Praha 5, Stodůlky. Pozemek je územním plánem určen jako ZMK. ZMK - zeleň městská a krajinná. Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. Funkční využití: Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Doplňkové funkční využití: Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Výjimečně přípustné funkční využití: Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny. Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím). Veškeré IS (elektřina, voda, plyn) u pozemku. Pozemek se nachází na okraji Prokopského údolí s nádherným výhledem na Prokopské údolí a Holyni. Pozemek doporučuji k zahradní restauraci s přilehlým hřištěm, k výcviku psů, jezdeckému oddílu, atd.
<b>Koeficienty:</b>	
redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,20
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 332 800	13 888	600,00	0,09	<b>51,00</b>

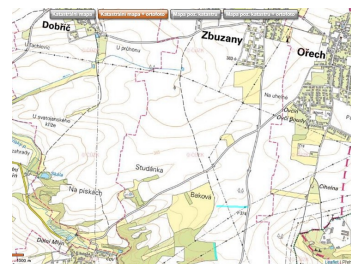
**Název:** Prodej pole 8 775 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Zbuzany, okres Praha-západ

**Popis:** Majitel nabízí k prodeji ornou půdu v k.ú. Zbuzany (okr. Praha-západ) zapsanou na LV 184 s celkovou výměrou 8.775m<sup>2</sup> (jedná se o 2 parcely, k jedné je příjezd z hlavní cesty, k druhé i přes ní vede polní cesta). Pozemky nejsou vázány pachtovní smlouvou.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
438 750	8 775	50,00	0,98	<b>49,09</b>

**Název:** Prodej pole 49 347 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Choteč, okres Praha-západ

**Popis:** Dovolujeme si k prodeji nabídnout soubor nestavebních pozemků v Praze západ, kat. úz. Choteč a Zbuzany (pole, louky, les).

V kat. úz. Choteč 49 347m<sup>2</sup> 6.074.590,- Kč

V kat. úz. Zbuzany 78 428m<sup>2</sup> 10.065.080,- Kč

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,02
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,45
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 074 590	49 347	123,10	0,39	<b>48,03</b>

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>49,37 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda		2 546	50,00	127 300
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 546</b>	<b>Hodnota pozemků</b>	<b>127 300</b>
<b>celkem</b>				
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>				

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek č. 1532/23 28 540,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 28 540,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 28 540,- Kč**

slovy: Dvacetosmtisícpětsetčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**28 540 Kč**

slovy: Dvacetosmtisícpětsetčtyřicet Kč



## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

130 000,- Kč

**Hodnota pozemku**

**127 300 Kč**

**Obvyklá cena**

**130 000 Kč**

slovy: Jednostřicet 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 1583-16-2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 20.4. 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