

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1713-39-2020

**Předmětem ocenění je:** pozemek č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, který se nachází v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha.

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek č. 382/1, vodní plocha, koryto vodního toku

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

Adresa: Průmyslová, Praha 10, Štěrboholy

**VLASTNICKÉ ÚDAJE:**

Česká republika, , LV: 73, podíl 1 / 1

Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, 150 00 Praha 5, LV: 73, podíl 1 / 1

**OBJEDNATEL:** Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci

Adresa: Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice

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

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

IČ: 866 33 244

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



**OBVYKLÁ CENA**

**42 000 Kč**

Stav ke dni: 2.12. 2020  
Za přítomnosti: majitele

Datum místního šetření: 2.12. 2020

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

V Praze dne, 12.12. 2020

Jiří Kopecký

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

**Předmětem ocenění je** pozemek č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, který se nachází v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který navazuje na zpevněnou cestu vyústující na hlavní komunikaci Průmyslová. Oceňovaný pozemek má výměru 94 m<sup>2</sup>, jako vodní plocha, ale ve skutečnosti již jako vodní tok nefunguje, ale ve vyschlém korytu je položeno dálkové teplovodní potrubí.

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 Štěrboholy 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 snižené 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 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. 73, ze dne 6.12. 2020

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 2020

## Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 73 ze dne 6.12. 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 type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input 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 checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" 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 č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, který se nachází v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který navazuje na zpevněnou cestu vyústující na hlavní komunikaci Průmyslová. Oceňovaný pozemek má výměru 94 m<sup>2</sup>, jako vodní plocha, ale ve skutečnosti již jako vodní tok nefunguje, ve vyschlém korytu je položeno dálkové teplovodní potrubí.

## 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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

p1.1. Pozemek č. 382/1 vodní plocha

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 382/1, vodní plocha, koryto vodního toku  
Adresa předmětu ocenění: Průmyslová  
Praha 10, Štěrboholy  
LV: 73  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Štěrboholy  
Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 126,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku

### Ocenění

#### Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>							
§ 8 odstavec 4	6 126,-	0,06	1,00				367,56
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	382/1	94		367,56	34 550,64	
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 94 m <sup>2</sup>							<b>34 550,64</b>
<b>Pozemek č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku - výchozí cena =</b>							<b>34 550,64 Kč</b>

pro výpočet vlastnického podílu  
Úprava ceny vlastnickým podílem

---

\* 1 / 1

---

Pozemek č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku - zjištěná  
cena celkem

= 34 550,64 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek č. 382/1 vodní plocha

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej pozemku 7 116 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 4 - Šeberov

**Popis:** Nabízíme k prodeji velmi lukrativní pozemek u dálnice D1 vedený jako orná půda o velikost 7 116m<sup>2</sup>.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - omezený počet zájemců 0,90

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> ]
4 590 000	7 116	645,03	0,71	457,97

**Název:** Prodej pozemku 7 313 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Praha 4 - Újezd u Průhonic

**Popis:** K prodeji orná půda o velikosti 6 755 m<sup>2</sup> + ostatní plocha o velikosti 558 m<sup>2</sup>. vedení distribuční soustavy kVN, kNN, OPTO. Vše na území cca 164m<sup>2</sup> na p.č. 284/5 což je ostatní plocha o velikosti 558m<sup>2</sup>. Možnost koupě výhodného balíčku s ostatními pozemky z LV 129 Praha - Křeslice či LV 486 Praha - Křeslice.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,50
dopravní dostupnost -	1,30
možnost zastavění poz. -	1,00
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> ]
2 197 000	7 313	300,42	1,40	420,59

**Název:** Prodej pozemku 2 968 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Dobřejovice, okres Praha-východ

**Popis:** Prodej pozemků v Dobřejovicích o celkové rozloze 2968 m<sup>2</sup>. Jedná se celkem o tři pozemky 1332 m<sup>2</sup>, 322 m<sup>2</sup> a 1314 m<sup>2</sup>. Zajímavá investiční příležitost, lokalita u Průhonického parku. Pro více informací kontaktujte makléře.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,30
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 484 000	2 968	500,00	0,98	490,00

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>456,19 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
vodní plocha	382/1	94	450,00		42 300
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>94</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>42 300</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 382/1 vodní plocha, koryto vodního toku 34 550,60 Kč

**Výsledná cena - celkem: 34 550,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 34 550,- Kč**

slovy: Třicetčtyřitisícpětsetpadesát Kč

<p><b>34 550 Kč</b></p> <p>slovy: Třicetčtyřitisícpětsetpadesát Kč</p>
--

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 382/1 vodní plocha 42 300,- Kč

<p><b>Hodnota pozemku <span style="float: right;">42 300 Kč</span></b></p> <p><b>42 000 Kč</b></p> <p>slovy: Čtyřicetdvatisíc Kč</p>
--



## 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 1713-13-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 10.12. 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