

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1734-16-2021

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek č. 1640/2 ostatní plocha, manipulační plocha, která je vedena na listu vlastnictví č. 1240, v katastrálním území Troja, obec Praha, Hlavní město Praha.

Znalec: J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

Zadavatel: Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci"
Turnovského 497/2
110 00 Praha 10, Strašnice

Číslo jednací: 1734-16-2021

OBVYKLÁ CENA	600 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1,2,3,

Podle stavu ke dni: 15.9. 2021

Vyhotoveno: V Praze dne 5.10. 2021

Jiří Kopecký

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Ocenění pozemku, který je vedený na L.V. č. 1240, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pro zjištění Administrativní ceny je pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **488//2020 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Troja 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. **488//2020 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci
Převod vlastnického práva

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.5. 2021 za přítomnosti majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku

Zákon 183/2006Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek)

Zákon 89/2012Sb. (občanský zákoník)

Zákon č. 256/2013Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1240, ze dne 26.5. 2021

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

Objednávka znaleckého posudku na pozemky parc. č. 1640/2, k.ú. Troja

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 18.5. 2021

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

Situace předmětného území v měř. 1:8 000

Fotodokumentace

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Troja
Adresa nemovité věci: Trója, Trója, Praha 8

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 1240, ze dne 26.5. 2021

Vlastník:

Česká republika Česká republika, Mariánské náměstí, 110 00 Praha 1, LV: 1240, podíl: 426 / 525

Davidovič Ivan, U Pergamenky 1471/8, Holešovice, 170 00 Praha 7 podíl: 54 / 525

Ulbrich Claudia Maria Dr., Forsthausstrasse / 54, 66540 Neunkirchen, podíl: 45 / 525
Spolková republika Německo

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy „v likvidaci“ Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice podíl: 426/525

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
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 nemovité věci

N á l e z

Předmětem ocenění je pozemek č.parc. 1640/2, ostatní plocha, manipulační plocha, která se nachází v katastrálním území Troja, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na L.V. č. 1240. Ve skutečnosti se jedná o nezpevněnou komunikaci v zahrádkářské kolonii v Troji.

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
----	-------------------------------

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 1640/2, ostatní plocha, manipulační plocha

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek 1640/2 manipulační plocha

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. 1640/2 manipulační plocha
Adresa předmětu ocenění:	Trója, Praha 8 Trója, Praha 8
LV:	1240
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha

Obec: Praha
Katastrální území: Troja
Počet obyvatel: 1 324 277
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **18 330,00 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P ₁
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,336}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,802}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$$

1. Pozemek č. 1640/2, ostatní plocha, manipulační plocha

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,600}$

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. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	18 330,-	0,50	0,600	1,000		5 499,00
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - manipulační plocha	1640/2	100	5 499,00		549 900,-
Jiný pozemek - celkem				100		549 900,-
Pozemek č. 1640/2, ostatní plocha, manipulační plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	549 900,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 1
Pozemek č. 1640/2, ostatní plocha, manipulační plocha - zjištěná cena celkem					=	549 900,- Kč

Tržní ocenění majetku


1. Hodnota pozemků


1.1. Pozemek 1640/2 manipulační plocha


Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek - ostatní plocha, p.č.: 113/2	
Lokalita:	Kobylisy, Praha	
Popis:	Prodej pozemku ostatní plocha 99m ² , Kupní smlouva V 16206/2021 prodáno 3/2021 cena 750 000,-Kč, LV 10998	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - dle KS		1,00
velikost pozemku - 100/99 obdobná		1,01
poloha pozemku - horší		0,90
dopravní dostupnost - obdobná		1,00

možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. - horší		0,95			
vybavenost pozemku - horší		0,90			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
750 000	99	7 575,76	0,78	5 909,09	

Název:	Pozemek - zahrada, p.č.: 558/5				
Lokalita:	Kobylisy, Praha				
Popis:	Prodej pozemku zahrada 100m ² , Kupní smlouva V 15124/2021 prodáno 3/2021 cena 760 000,-Kč, LV 540				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - dle KS		1,00			
velikost pozemku - stejná		1,00			
poloha pozemku - horší		0,95			
dopravní dostupnost - obdobná		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. - horší		0,95			
vybavenost pozemku - horší		0,88			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
760 000	100	7 600,00	0,79	6 004,00	

Název:	Pozemek - ostatní plocha, p.č.: 1466/2				
Lokalita:	Troja, Praha				
Popis:	Prodej pozemku ostatní plocha 47m ² , Kupní smlouva V 22895/2021 prodáno 3/2021 cena 366 374,-Kč, LV 5362				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - dle KS		1,00			
velikost pozemku - doporučené rozpětí 0,8-1,2		1,20			
poloha pozemku - horší		0,80			
dopravní dostupnost - obdobná		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. - horší		0,85			
vybavenost pozemku - horší		0,95			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
366 374	47	7 795,19	0,78	6 080,25	

Název:	Pod Havránkou 29/38, Podhoří, Troja, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 17100, Česká republika, p.č.: 347/1			
Lokalita:	Pod Havránkou 29/38, Podhoří, Troja, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 17100, Česká republika			
Popis:	Prodej pozemku o výměře 363 m ² - Praha 7 Troja Exkluzivně nabízíme ke koupi pozemek v Troji s výměrou 363 m ² s nádherným výhledem z úbočí svahu na celou Prahu. Řeka Vltava, Trojský zámek a jeho zahrady, park Stromovka, Pražský hrad aj. Pozemek je dostupný po asfaltované místní komunikaci z ulice Pod Havránkou. Přípojky vody, kanalizace a elektro jsou na pozemku. V územním plánu zatím pozemek není vedený jako určený pro bydlení, nicméně je stavební. Aktuální přípustné využití zahrnuje kromě jiného vybudování zahradní restaurace, parkovacích ploch, povrchových komunikací, rozhledny, hřišť či drobné zahradní architektury. Alternativně může být pozemek využit jako rozšířený přístup k místní asfaltové komunikaci a přípojkám inženýrských sítí pro sousední oddělené parcely. V delším časovém horizontu se dá při pohledu na platný územní plán očekávat změna územního plánu a konverze na pozemek stavební pro bydlení. Nicméně časově nelze tuto změnu nyní zasadit. Doporučujeme tento pozemek jako stavební pro účely uvedené výše nebo jako vynikající investici. Kompletní servis vč. právního a hypotečního zajištění (dostupné financování též pro podnikatele a cizince bez trvalého pobytu). Pro více informací kontaktujte makléře nabídky.<			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - není KS		0,90		
velikost pozemku - doporučené rozpětí 0,8-1,2		0,80		
poloha pozemku - horší		0,80		
dopravní dostupnost - horší		0,95		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - horší		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 990 000	363	13 746,56	0,44	6 048,49



Minimální jednotková porovnávací cena	5 909 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 010 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 080 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	1640/2	100	6 000,00		600 000
Celková výměra pozemků		100	Hodnota pozemků celkem		600 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1640/2, ostatní plocha, manipulační plocha 549 900,- Kč

Výsledná cena - celkem: 549 900,- Kč

slovy: Pětsetčtyřicetdevěttisícdevětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

549 900 Kč

slovy: Pětsetčtyřicetdevěttisícdevětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 1640/2 manipulační plocha 600 000,- Kč

Hodnota pozemku	600 000 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci", Turnovského 497/2, 110 00 486 857,- Kč
Praha 10, Strašnice, LV: 1240, právo hospodařit s majetkem státu v podílu:
426 / 525

Ivan Davidovič, U Pergamenky 1471/8, 170 00 Praha 8, Holešovice, LV: 61 714,- Kč
1240, podíl: 54 / 525

Claudia Maria Dr., Ulbrich, Forsthausstrase 54, 665 40 Neunkirchen, 51 429,- Kč
Spolková republika Německo, LV: 1240, podíl: 45 / 525

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz a databáze KN

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký úkol.

Ocenění pozemku, který je vedený na L.V. č. 1240, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pro zjištění Administrativní ceny je pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **488//2020 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Troja 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. **488//2020 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

600 000 Kč

slovy: Šeststtisíc 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 1734-15-2021 znaleckého deníku.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1734-16-2021.

V Praze dne 5.10. 2021

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

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí č. L.V. 109

Kopie katastrální mapy

Cenová mapa rok 2021

Podrobná mapa dotčeného území

Fotodokumentace

OTISK ZNALECKÉ PEČETI