

510ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1712-38-2020

Předmětem ocenění je: pozemek č. 4307-69 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha.

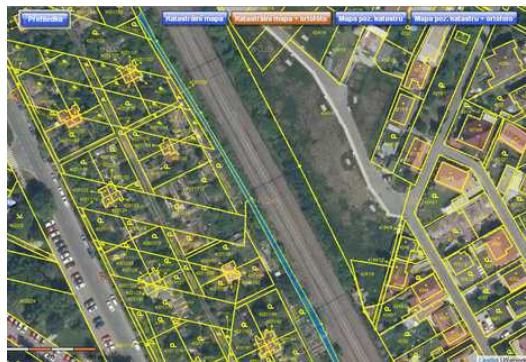
NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 4307-69, ostatní plocha, jiná plocha
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa:	Přetlucká, Praha 10, Strašnice

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

OBJEDNATEL:	Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci
Adresa:	Turnovského 497/2, 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
IČ:	Praha 9, Koloděje

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



OBVYKLÁ CENA	160 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 2.12. 2020

Datum místního šetření: 2.12. 2020

Za přítomnosti: majitele

Počet vyhotovení: 3

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 0

V Praze dne, 11.12. 2020

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek č. 4307-69, ostatní plocha, jiná plocha který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který mezi zahrádkářskou kolonií a železniční tratí ve Strašnicích, souběžně s ulicí Přetlucká. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ve výměře 318 m². Přístup na pozemek je z hlavní komunikace Přetlucká, která vede okolo. 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 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 přikládána 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 Strašnice 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 Conzultinvestem 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. 109, ze dne 3.12. 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. 109 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 checked="" 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 type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> jiné		
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 checked="" 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. 4307-69, ostatní plocha, jiná plocha který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který mezi zahrádkářskou kolonií a železniční tratí ve Strašnicích, souběžně s ulicí Přetlucká. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ve výměře 318 m². Přístup na pozemek je z hlavní komunikace Přetlucká, která vede okolo.

Oceňovaný pozemek je situován v ochranném pásmu dráhy a jako takový oceněn ve smyslu správy železnice.

Citace

Ochranné pásmo dráhy

Informace o postupu projednání staveb v ochranném pásmu dráhy a staveb zasahujících do obvodu dráhy v souladu s ust. zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění (dále jen „zákon“).

Základní pojmy dle zákona:

Obvod dráhy je území určené územním rozhodnutím pro umístění stavby dráhy. Obvod dráhy u celostátní a regionální dráhy je vymezen svislými plochami vedenými hranicemi pozemků, které jsou určeny pro umístění dráhy a její údržbu. Obvod dráhy u ostatních drah (vlečky) je vymezen svislými plochami vedenými 3 m od osy krajní koleje (§ 4 zákona).

Stavba na dráze – všechny stavby a zařízení v obvodu dráhy, které nejsou stavbou dráhy, bez ohledu na účel, jemuž slouží (§ 5).

Ochranné pásmo dráhy (OPD) tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou

- u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy,

- u vlečky 30 m od osy krajní koleje (u vlečky v uzavřeném prostoru provozovny se ochranné pásmo nezřizuje); (§ 8).

Konec citace

Z výše uvedeného je patrné, že pozemky takto situované musí mít sníženou hodnotu než pozemky obdobného charakteru situované mimo ochranné pásmo

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:

NE

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek č. 4307-69 ostatní plocha jiná plocha

Obsah tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemek 4307/69

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. 4307-69, ostatní plocha, jiná plocha
Adresa předmětu ocenění:	Přetlucká Praha 10, Strašnice
LV:	109
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 999,00 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. 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. 4307-69 ostatní plocha jiná plocha

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	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní , vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu – ochranné pásmo dráhy	-0,20
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,051}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	7 999,-	0,051 1,000	407,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	4307/69	318	407,95	129 728,10
Ostatní stavební pozemek - celkem			318		129 728,10
Pozemek č. 4307-69 ostatní plocha jiná plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	129 728,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 4307-69 ostatní plocha jiná plocha - zjištěná cena celkem				=	129 728,10 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 4307/69

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 2 233 m2

Lokalita: Mirošovická, Praha 10 - Strašnice

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout prodej pozemku 2.233 m2 v Praze 10 - Strašnicích. Pozemek není stavební a je zahrnut do souboru pozemků určených k odkupu od Magistrátu hlavního města Prahy. Pozemek by měl být součástí stavby městského okruhu č. 0094 MO Balabenka - Štěrboholská radiála. Pozemek vhodný na směnu. Jedná se o investiční nabídku. Bližší informace přímo u makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00



intenzita využití poz. - 0,90
 vybavenost pozemku - 0,90

úvaha zpracovatele ocenění - v ochranném pásmu dráhy 0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 250 000	2 233	1 903,27	0,27	513,88

Název: Prodej pozemku 14 639 m²

Lokalita: Praha

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek o výměře 14.639 m² u silnice mezi obcemi Točná a Cholupice, 380 m od náměstí v Točné a 650 m od nájezdu na Pražský okruh. Pozemek je aktuálně evidován jako orná půda, ale s ohledem na svoje umístění má do budoucna zajímavý investiční potenciál. Na hranici pozemku vede veřejný vodovod a podzemní vedení elektrické energie, v plánu je veřejná kanalizace.
 Pro bližší informace o nabídce kontaktujte makléře.

Koeficienty:

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

úvaha zpracovatele ocenění - 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 369 955	14 639	845,00	0,59	498,55

Název: Prodej pozemku 1 325 m²

Lokalita: Praha 10 - Dubeč

Popis: Nabízíme vám jedinečnou příležitost ke koupi pozemek v k.ú. Dubeč (Hlavní město Praha) o výměře 1325 m².
 - p.č. 1758/14 - 1 325 m²
 Parcela 1758/14 přímo sousedí s parcelami, které se v budoucnu stanou stavebními

pozemky. Jedná se tedy o velmi zajímavou dlouhodobou investici. Městská část Praha-Dubeč disponuje nádherným a rozlehlým Přírodním parkem Dubeč. Tato městská část je naprosto samostatná - naleznete tu obchody, restaurace, hřiště, základní školu, poštu i kostel, navíc s výbornou dostupností do centra Prahy. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - ochranné pásmo	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 855 000	1 325	1 400,00	0,40	560,00

Název: Prodej pozemku 17 738 m²

Lokalita: Výstavní, Praha - Háje

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 17738m² u Hostivařské přehrady v k. ú. Háje. Pozemek je v současnosti veden jako orná půda, v územním plánu je veden jako území ke sportu a oddechu (SO1 a SO3), nachází se v oblasti přírodního parku Hostivař-Záběhllice a v ochranném pásmu vodního díla.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
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 - obdobné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
14 200 000	17 738	800,54	0,64	512,35

Zjištěná průměrná jednotková cena	521,19 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	4307/69	318	500,00		159 000
Celková výměra pozemků		318	Hodnota pozemků celkem		159 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 4307-69 ostatní plocha jiná plocha 129 728,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 129 728,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 129 730,- Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisíc sedmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
129 730 Kč
slovy: Jednostodvacetdevěttisíc sedmsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemek 4307/69 159 000,- Kč

Hodnota pozemku 159 000 Kč

Obvyklá cena
160 000 Kč
slovy: Jednostašedesáttisíc 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 1711-38-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 11.12.2020.

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