

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1745-27-2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je lesní pozemek, č. 1126, který je vedena na listu vlastnictví č. 626, v katastrálním území Liboc, 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, likvidátor Ing. Zbyněk Pecák
Turnovského 492
110 00 Praha 10, Strašnice

Číslo jednací: 1745-27-2021

OBVYKLÁ CENA	3 700 000 Kč z toho podíl 8/65 je 455 385,- Kč
---------------------	--

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1,2,3

Podle stavu ke dni: 15.8. 2021

Vyhotoveno: V Praze dne 5.9. 2021

Jiří Kopecký

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Ocenění pozemku, který je vedený na L.V. č. 626, jako lesní plocha, 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 Liboc 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 15.8. 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. 626, ze dne 1.8. 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 pozemek parc. č. 1126, lesní pozemek v k.ú. Liboc

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

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 15.8. 2021

Situace předmětného území v měř. 1:8 000

Fotodokumentace

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro výpočet byla použita vyhláška 488/2020 Sb.,
Zákon č. 151/1997, Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Liboc
Adresa nemovité věci: Praha 6, Praha 6, Liboc

Vlastnické a evidenční údaje

Miluše Boučková, Hradecká 2355/5, 130 00 Praha 3, LV: 626, podíl: 1 / 78
Helena Brychtová, Divoká Šárka 356/1, 164 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 78
Ing. Milada Chromčáková, Blanická 1060/32, 120 00 Praha 2, LV: 626, podíl: 2 / 65
Marie Chundelová, Na Pankráci 404/30a, 140 00 Praha 4, LV: 626, podíl: 11 / 78
Česká republika, , LV: 626, podíl: 37 / 260
Blanka Eliášová, Suchý vršek 2097/53, 158 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 1 / 117
Martin Hájek, Opletalova 1, 273 45 Hřebeč, LV: 626, podíl: 1 / 39
Ing. Daniela Holá, Sestupná 289/1, 162 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 2 / 52
Dr.Mag. Martin Hrdina, Friedrich Ebertstrasse 59, 632 25 Langen, Spolková republika Německo,
LV: 626, podíl: 1 / 78
Jana Jandová, Na Džbánu 560, 161 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 78
Miroslav Kadlec, Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 2 / 13
Jiří Kos, Jenečská 536/39, 161 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 13
Jiří Kučera, Podolská 349/86, 147 00 Praha 4, LV: 626, podíl: 1 / 13
Vlasta Maršíková, Bellušova 1874/64, 155 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 1 / 117
Helena Pivoňková, Evropská 676/152, 160 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 117
Lenka Pokorná, Boleslavova 1531/34, 140 00 Praha 4, LV: 626, podíl: 2 / 52
sv. farnost u kostela Fabiána a Šebestiána Praha - Liboc Římskokatolická, Libocká 5/41, 162 00
Praha 6, LV: 626, podíl: 6 / 78
Markéta Schwarzová, Náhorní 453/7, 182 00 Praha 8, LV: 626, podíl: 6 / 104
Jaromír Šesták, Rybničná 14/3a, 162 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 2 / 52
Marie Tůmová, Libocká 7/45, 162 00 Praha, LV: 626, podíl: 1 / 78
Jaroslav Vašíček, Vodárenská 2354, 272 01 Kladno, LV: 626, podíl: 1 / 78
Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV:
626, podíl: 2 / 104
**Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, 150 00 Praha 5, LV: 626,
podíl: 8 / 65**

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 626, ze dne 1.8. 2021

Vlastník:

Česká republika Hlavní Město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, Praha 1, 110 00

podíl 37/260

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy „ v likvidaci” Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice 8/65

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je pozemek č. 1126, který je veden na listu vlastnictví č. 626, v katastrálním území Liboc, obec Praha, Hlavní město Praha.

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.p, 1126 lesní pozemek bez porostu, který je vedena na listu vlastnictví č. 626, v katastrálním území Liboc, obec Praha, Hlavní město Praha.

Ve skutečnosti se pozemek nachází v rekreační lokalitě Divoká Šárka.

Důležitá skutečnost je, že pp 1126 je sice v katastru evidován jako les ale viz odst 5 zákon č. 151/1997 Sb.

Platnost LHO je od 1.1.2014 až 31.12.2023

Jedná o pozemek situovaný v oddělení 614, dílec D, porost c, o ploše 1496 m² (cca 0,15ha)

Ve skutečnosti se jedná o pozemek dle LHO Praha bez porostu tzv. (DB) další bezlesí, se skutečným využitím pozemku – rekreační plocha. Ve smyslu odst 5, § 9, zákona 151/1997 Sb., ve znění pozdějších zákonů (237/2020 Sb.) ocenění provedeno dle skutečného stavu jako pozemek rekreační plocha. Viz LHO Praha pro KÚ Liboc, pozemek 1126 v příloze.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 1126, lesní pozemek bez porostu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 1126 lesní pozemek - skutečný stav rekreační plocha

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Lesní pozemek č. 1126, bez porostu
Adresa předmětu ocenění:	Praha 6, Liboc Praha 6, Liboc
LV:	626
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Liboc

Počet obyvatel: 1 324 277
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 351,00 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 _i
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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100- leté vody)	III	0,95
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: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,377}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,570}$$

1. Pozemek č. 1126, lesní pozemek bez porostu pp 1126

Platnost LHO je od 1.1.2014 až 31.12.2023

Jedná o pozemek situovaný v oddělení 614, dílec D, porost c, o ploše 1496 m² (cca 0,15ha)

Ve skutečnosti se jedná o pozemek dle LHO Praha bez porostu tzv. (DB) další bezlesí, se skutečným využitím pozemku – rekreační plocha. Ve smyslu odst 5, § 9, zákona 151/1997 Sb., ve znění pozdějších zákonů (237/2020 Sb.) ocenění provedeno dle skutečného stavu jako pozemek rekreační plocha. Viz LHO Praha pro KÚ Liboc

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,950}$$

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

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	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	7 351,-	0,50	0,600	1,000		2 205,30
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	lesní pozemek- rekreační plocha	1126	1 496	2 205,30		3 299 128,80
Jiný pozemek - celkem			1 496		3 299 128,80	

Pozemek č. 1126, lesní pozemek bez porostu - zjištěná cena celkem = 3 299 128,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 1126 lesní pozemek - skutečný stav rekreační plocha

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku 299 m², p.č.: 417/20
Lokalita: V Šáreckém údolí KÚ Liboc, Praha 6 - Dejvice
Popis: Jedná se o pozemek ostatní plochu, Katastrální území: Liboc Číslo LV: 265
Výměra: 299 m² prodáno za 1 300 000,-Kč
Prodáno 15.9.2020 KS V 54200/2020-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej KS bez redukce	1,00
velikost pozemku - menší pozemek vyšší cena za m ² -obdoba malometrážních bytů	0,85
poloha pozemku - horší	0,80
dopravní dostupnost - horší	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]	Kc	[Kč/m ²]
1 300 000	299	4 347,83	0,58	2 521,74

Název:	Prodej pozemku 6 m2, p.č.: 1068/16			
Lokalita:	KÚ Liboc, Praha 6 - Dejvice			
Popis:	Jedná se o pozemek ostatní plochu, Katastrální území: Liboc Číslo LV: 640 Výměra: 6 m2 prodáno za 22 380,-Kč Prodáno 23.7.2020 KS V 42610/2020-101			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej KS bez redukce		1,00		
velikost pozemku - menší pozemek vyšší cena za m2-obdoba				
malometrážních bytů, doporučené rozpětí 0,8až1,2		0,80		
poloha pozemku - horší		0,90		
dopravní dostupnost - horší		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]	Kc	[Kč/m ²]
22 380	6	3 730,00	0,65	2 424,50



Název:	Prodej pozemku 463 m2, p.č.: 299/103			
Lokalita:	Veleslavín, Praha 6			
Popis:	Jedná se o pozemek zahradu, Katastrální území: Veleslavín Číslo LV:496 Výměra: 463 m2 prodáno za 1 700 000,-Kč Prodáno 24.2.2021 KS V 14371/2021-101			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej KS bez redukce		1,00		
velikost pozemku - menší pozemek vyšší cena za m2-obdoba				

malometrážních bytů, doporučené rozpětí 0,8 až 1,2	0,95
poloha pozemku - horší	0,90
dopravní dostupnost - horší	0,85
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - pozemek určený k výstavbě RD	0,93
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 700 000	463	3 671,71	0,68	2 496,76

Název: Prodej pozemku 4 383 m²

Lokalita: Ke Kozím hřbetům, Praha - Suchdol

Popis: Nabízím ke koupi pozemek o výměře 4383 m² na Praze 6 - Suchdol. Pozemek je veden v katastru jako ostatní plocha. Nabízený pozemek je s hranicí pozemku CHKO, kde se jde na vyhlídku Kozí hřbety.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - menší pozemek	1,20
poloha pozemku - lepší	1,20
dopravní dostupnost - lepší	1,30
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný pozemek je určen k rekreaci a sportu	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 999 000	4 383	1 140,54	2,13	2 429,35

Minimální jednotková porovnávací cena	2 425 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 468 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 522 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek- rekreační plocha	1126	1 496	2 470,00		3 695 120
Celková výměra pozemků		1 496	Hodnota pozemků celkem		3 695 120

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1126, lesní pozemek bez porostu 3 299 128,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 299 128,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 299 130,- Kč

slovy: Třimilionydvěstědevadesátdevěttisícjedenotřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 299 130 Kč

slovy: Třimilionydvěstědevadesátdevěttisícjedenotřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 1126 lesní pozemek - skutečný stav rekreační plocha 3 695 120,- Kč

Hodnota pozemku	3 695 120 Kč
-----------------	--------------

Obvyklá cena

3 700 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Miluše Boučková, Hradecká 2355/5, 130 00 Praha 3, LV: 626, podíl: 1 / 78	47 436,- Kč
Helena Brychtová, Divoká Šárka 356/1, 164 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 78	47 436,- Kč
Ing. Milada Chromčáková, Blanická 1060/32, 120 00 Praha 2, LV: 626, podíl: 2 / 65	113 846,- Kč
Marie Chundelová, Na Pankráci 404/30a, 140 00 Praha 4, LV: 626, podíl: 11 / 78	521 795,- Kč
Česká republika, , LV: 626, podíl: 37 / 260	526 538,- Kč
Blanka Eliášová, Suchý vršek 2097/53, 158 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 1 / 117	31 624,- Kč
Martin Hájek, Opletalova 1, 273 45 Hřebeč, LV: 626, podíl: 1 / 39	94 872,- Kč
Ing. Daniela Holá, Sestupná 289/1, 162 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 2 / 52	142 308,- Kč
Dr.Mag. Martin Hrdina, Friedrich Ebertstrasse 59, 632 25 Langen, Spolková republika Německo, LV: 626, podíl: 1 / 78	47 436,- Kč
Jana Jandová, Na Džbánu 560, 161 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 78	47 436,- Kč
Miroslav Kadlec, Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 2 / 13	569 231,- Kč
Jiří Kos, Jenečská 536/39, 161 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 13	284 615,- Kč
Jiří Kučera, Podolská 349/86, 147 00 Praha 4, LV: 626, podíl: 1 / 13	284 615,- Kč
Vlasta Maršíková, Bellušova 1874/64, 155 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 1 / 117	31 624,- Kč
Helena Pivoňková, Evropská 676/152, 160 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 1 / 117	31 624,- Kč
Lenka Pokorná, Boleslavova 1531/34, 140 00 Praha 4, LV: 626, podíl: 2 / 52	142 308,- Kč
sv. farnost u kostela Fabiána a Šebestiána Praha - Liboc Římskokatolická, Libocká 5/41, 162 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 6 / 78	284 615,- Kč
Markéta Schwarzová, Náhorní 453/7, 182 00 Praha 8, LV: 626, podíl: 6 / 104	213 462,- Kč
Jaromír Šesták, Rybničná 14/3a, 162 00 Praha 6, LV: 626, podíl: 2 / 52	142 308,- Kč
Marie Tůmová, Libocká 7/45, 162 00 Praha, LV: 626, podíl: 1 / 78	47 436,- Kč
Jaroslav Vašíček, Vodárenská 2354, 272 01 Kladno, LV: 626, podíl: 1 / 78	47 436,- Kč
Sady lesy a zahradnictví Praha státní podnik v likvidaci, Betlémská 267/9, 110 00 Praha 1, LV: 626, podíl: 2 / 104	71 154,- Kč
Státní statek hl.m. Prahy "v likvidaci", Holečková 3178/8, 150 00 Praha 5, LV: 626, podíl: 8 / 65	455 385,- Kč

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

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký úkol.

Ocenění pozemku, který je vedený na L.V. č. 626, jako lesní plocha, 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 Liboc 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

3 700 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsettisíc 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 1745-27-2021 znaleckého deníku.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1745-27-2021.

V Praze dne 5.9. 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

