

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1684-9-2020

Předmětem ocenění je: pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří, který se nachází v katastrálním území Lipence, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. 2273/11 zastavěná plocha nádvoří
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lipence
Adresa:	K Radotínu, Praha 5, Lipence

VLASTNÍK:	Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci" Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice
------------------	--

OBJEDNAVATEL:	Státní statek hl. m. Prahy " v likvidaci"
Adresa:	Turnovského 497/2, 110 00 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, Praha 9 Koloděje 190 16

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



OBVYKLÁ CENA	270 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 16.2. 2020

Datum místního šetření: 16.2. 2020

Za přítomnosti: Majitele

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 3

V Praze dne, 24.2. 2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří, který se nachází v katastrálním území Lipence, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je vedený na L.V. č. 181, u katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Pro zjištění Administrativní cenu je 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 Lipence 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. **188//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).

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 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 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. 181, ze dne 5.2. 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. 181, ze dne 5.2. 2020

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy „ v likvidaci” 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 checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" 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. 2273/11, Zastavěná plocha a nádvoří, který se nachází v katastrálním území Lipence, obec Praha, Hlavní město Praha. Pozemek je veden u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na L.V. č. 181 u ve výměře 108 m². Jedná se o pozemek, který není uveden v cenové mapě stavebních pozemků pro rok 2020. Pozemek se nachází pod halou, která je určena ke skladování.

Zvýšené riziko záplavové vody Q20

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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 2273/11 zastavěná plocha

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 2273/11 zastavěná plocha nádvoří
Adresa předmětu ocenění: K Radotínu
Praha 5, Lipence
LV: 181
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Zbraslav
Počet obyvatel: 1 308 632

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,134,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - záplavové území Q20	II	0,80

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 Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,954}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,768}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - n	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,450}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,429}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,346}$$

1. Pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,768$

Index polohy pozemku $I_P = 0,450$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů – n	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,768 * 1,000 * 0,450 = 0,346$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	5 134,-	0,346		1 776,36	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2273/11	108	1 776,36	191 846,88
Stavební pozemek – celkem			108		191 846,88

Pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	191 846,88 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena celkem	=	191 846,88 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2273/11 zastavěná plocha

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 1 323 m²
Lokalita:	Boudova, Praha 5 – Lipence
Popis:	<p>V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji zasít'ovaný stavební pozemek o výměře 1.323 m² pro výstavbu rodinného domu v krásné lokalitě pražských Lipencí, s výhledem do okolí. Pozemek se nachází v klidné části obce, je mírně svažité, a je umístěn na konci čerstvě zkolaudované komunikace, ulice Boudova. Na pozemek jsou přivedeny všechny inženýrské sítě: elektřina, plyn, voda, kanalizace, které jsou zakončeny v kiosku, resp. kanalizační / vodoměrné šachtě. Pozemek je čtvercového tvaru o základních rozměrech cca 39 x 34 m a umožní tak výstavbu i rozsáhlejšího rodinného domu či sídla.</p> <p>Na pozemek je zpracován projekt pro výstavbu rodinného domu (vizualizace). Na hranici pozemku je umístěna stavební buňka.</p> <p>V místě je kompletní občanská vybavenost, na kraji obce golfové hřiště či přístup k řece Berounce.</p> <p>Výborné dopravní spojení po Pražském okruhu, nebo autobusem na metro Smíchovské nádraží.</p> <p>Regulativy: Dle územního plánu se jedná o lokalitu OB-B (čistě obytné) s předpokládanou výstavbu rodinnými domy, se zastavitelností 30%.</p> <p>Krásná lokalita vhodná pro rodiny s dětmi spojující výhody snadné dosažitelnosti centra Prahy a života v přírodě.</p>

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku - horší	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - pozemek a stavba jiného vlastníka
0,70

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 900 000	1 323	6 727,14	0,38	2 556,31

Název: Prodej stavebního pozemku 1 108 m²

Lokalita: Jílovišťská, Praha 5 – Lipence

Popis: Zprostředkujeme prodej stavebního pozemku v klidné lokalitě Praha 5 - Lipence. Stavební parcela obdélníkového tvaru se západní orientací je rovinatá a nachází se za původní zástavbou rodinných domů. Před touto zástavbou je zastávka autobusu 242. Přístup na pozemek je přes dvůr (který užívá několik majitelů okolních nemovitostí), přístup je umožněn na základě věcného břemene chůze a jízdy. Dle územního plánu jde o lokalitu OB-B je tedy vhodný k výstavbě rodinného domu s celkovou zastavitelností až 30%. Příjezd k pozemku je zajištěn věcným břemenem, rozvod sítí je zajištěn věcným břemenem práva položení a vedení inženýrských sítí (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace. Sítě v chodníkové části nebo na hlavní komunikaci, na PRE již zažádáno, stačí zaplatit rezervovaný příkon a bude realizována kaplička. V Lipencích probíhá navýšení kapacity ČOV dokončení 2021. Městská část Lipence a Zbraslav disponuje kompletní občanskou vybaveností. Perfektní dostupnost do centra Prahy. Autobus jede přímo na Smíchovské nádraží (20 minut), kde je i stanice Metra B. Rádi Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	0,90
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 - záplavové území 0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 769 400	1 108	3 401,99	0,73	2 483,45

Název: Prodej stavebního pozemku 1 524 m²

Lokalita: U žlábků, Praha 5 – Lipence

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný, mírně svažité a kompletně oplocený stavební pozemek v klidné lokalitě Praha - Lipence. Stavební parcela má o celkové ploše 1524m² přináší široké možnosti výstavby. Dle územního plánu jde o lokalitu OB-A je tedy vhodný k výstavbě rodinného domu. Na pozemku stojí chata s číslem evidenční, která je v ceně pozemku. Elektřina je zavedena až do chaty, vodoměr i kanalizační šachta je na pozemku. Příjezd k pozemku je zajištěn věcným břemenem. Pozemek je možné díky jeho tvaru a velikosti rozdělit na dvě samostatné stavební parcely. Městská část Lipence a Zbraslav disponuje kompletní občanskou a kulturní vybaveností. Perfektní dostupnost do centra Prahy. Autobus jede přímo na Smíchovské nádraží (20 minut) kde je i stanice Metra B. Zakoupení pozemku i výstavbu domu je možné financovat hypotečním úvěrem s jehož vyřízením vám rádi a zdarma pomůžeme. Pro více informací proč je právě tento pozemek zajímavou investicí a sjednání prohlídky kontaktujte makléře nabídky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,85
 velikost pozemku - 0,90
 poloha pozemku - 0,95
 dopravní dostupnost - 1,00
 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]
5 800 344	1 524	3 806,00	0,65	2 473,90

Zjištěná průměrná jednotková cena	2 504,55 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		108	2 500,00		270 000
Celková výměra pozemků		108	Hodnota pozemků celkem		270 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 2273/11, zastavěná plocha a nádvoří 191 846,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 191 846,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 191 850,- Kč

slovy: Jednostodevadesátjednatisícsmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
191 850 Kč
 slovy: Jednostodevadesátjednatisícsmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 2273/11 zastavěná plocha 270 000,- Kč

Hodnota pozemku 270 000 Kč

Obvyklá cena
270 000 Kč
 slovy: Dvěstěsedmdesát 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 1684-9-2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 24.2. 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