

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1724-6-2021

Předmětem ocenění je: pozemek č. 4277/16 parc. lesní pozemek, který se nachází v katastrálním území Modřany, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. parc. 4277/16 v k.ú. Modřany
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Modřany
Adresa:	Levského, 140 00 Praha 4, Modřany

VLASTNÍK:	Česká republika Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci"
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, Praha 9 Koloděje 190 16
IČ:	866 33 244

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



OBVYKLÁ CENA

400 000 Kč

Stav ke dni: 15.3. 2021
Za přítomnosti: majitele
Počet stran: 11 stran

Datum místního šetření: 15.3. 2021
Počet příloh: Počet vyhotovení: 3

V Praze dne, 22.3. 2021

Jiří Kopecký

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění je pozemek č. parc., 4277/16 lesní pozemek, který se nachází v katastrálním území Modřany, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který je vedle sportovního areálu blízké školy, o výměře 718 m². Přístup na pozemek je bezproblémový z blízké komunikace, která vede okolo.

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).

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 tísne 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 provázající 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 Modřany 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 Conzultinvestem 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).

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. 767, ze dne 22.3 2021

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 2021

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 767 ze dne 15.3. 2021

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 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. parc., 4277/16 lesní pozemek, který se nachází v katastrálním území Modřany, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který je vedle sportovního areálu blízké školy, o výměře 718 m². Přístup na pozemek je bezproblémový z blízké komunikace, která vede okolo. Na pozemku se nacházejí vzrostlé listnaté stromy, převážně Olše lepkavá a Topol černý. Stáří je 86 + 8 let tj 94, když platnost LHO je od roku 2012 do 2023.

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 767 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Jedná se o úzký pruh pozemku, který je vedle sportovního areálu blízké školy, o výměře 718 m². Přístup na pozemek je z hlavní komunikace která vede okolo.

Dle Lesního hospodářského plánu se jedná o dřevinu v oddělení 62, dílec A, porostní skupina e 9, o ploše 718 m² (cca 0,07ha)

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

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. parc. 4277/16 lesní pozemek
2. Lesní porost na pozemku č. 4277/16

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek č. 4277/16 dle LV č. 767

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. parc. 4277/16
Adresa předmětu ocenění:	Levského 140 00 Praha 4, Modřany
LV:	767
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Modřany
Počet obyvatel:	1 308 632

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. parc. 4277/16 lesní pozemek

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Pásmo ohrožení C:	-10 %
Tvar lesních pozemků (např. v závislosti na šíři řemenových parcel):	-8 %
Celková úprava ceny:	-18 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	4277/16	3L1	718	1,95	-18,00	1,60	1 148,80
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 718 m ²							1 148,80
Pozemek č. parc. 4277/16 lesní pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							= 1 148,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 1
Pozemek č. parc. 4277/16 lesní pozemek - zjištěná cena celkem							= 1 148,80 Kč

2. Lesní porost na pozemku č. 4277/16

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 4277/16	718,00	94	8,00	2	60 %	9,98	4,79	3 439,22
TPC - topol černý na pozemku p.č.: 4277/16	718,00	94	8,00	7	40 %	5,74	1,84	1 321,12
Cena lesního porostu celkem:								4 760,34
Lesní porost na pozemku č. 4277/16 - zjištěná cena celkem								= 4 760,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek č. 4277/16 dle LV č. 767

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej lesa 3 481 m²

Lokalita: Praha 4 – Modřany

Popis: Jedná se aktuálně o plochu - pozemek určený k plnění funkce lesa

Parcelní číslo: 4555/155

Katastrální území: Modřany

Číslo LV: 14936

Výměra: 3481 m²

GPS: 49°59'57.93"N, 14°26'24.83"E

Cena: 2540,-Kč/m²

Na pozemku je věcné břemeno chůze a jízdy.

Jsme připraveni pozemek rovněž směnít, současně máme v portfoliu naší realitní kanceláře zajímavé pozemky vhodné pro investory a developery.

Případné zájemce prosíme o telefonický kontakt na +420 720 060 622 (případně na +420 737 051 101 nebo +420 720 101 603) či mailem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,70

velikost pozemku - 0,80

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,00

intenzita využití poz. - 1,00

vybavenost pozemku - nevhodný tvar pozemku pro výstavbu 0,40

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 841 740	3 481	2 540,00	0,22	558,80

Název: Prodej lesa 6 806 m²

Lokalita: Praha 5 – Jinonice

Popis: Nabízíme k prodeji dva pozemky vedle sebe o celkové výměře 6 806 m² v Prokopském údolí. Pozemky jsou územním plánem obce aktuálně vedeny jako plocha LR (lesní porosty). Přístup k pozemku po nezpevněné polní cestě - obecní. Pozemek je mírně svažité.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,30
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - na pozemku se nacházejí stromy	vzrostlé listnaté 2,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 300 000	6 806	191,01	2,67	510,00

Název: Prodej lesa 4 886 m²

Lokalita: Praha 4 – Modřany

Popis: Jedná se aktuálně o plochu - lesní pozemek.

Parcelní číslo pozemku: 4555/154

Katastrální území: Modřany

Číslo LV: 14936

Výměra: 4886 m²

GPS: 49°59'58.79"N, 14°26'26.41"E

Cena: 2540,-Kč/m² .

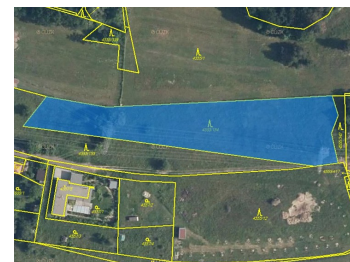
Na pozemku je věčné břemeno chůze a jízdy.

Jsme připraveni pozemek rovněž směnít, současně máme v portfoliu naší realitní kanceláře zajímavé pozemky vhodné pro investory a developery.

Případné zájemce prosíme o telefonický kontakt na +420 720 060 622 (případně na +420 737 051 101 nebo +420 720 101 603) či mailem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,70
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,40
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 410 440	4 886	2 540,00	0,22	558,80

Název: Prodej lesa 44 112 m²

Lokalita: Klíнец, okres Praha-západ

Popis: Nabízíme les a ornou půdu o výměře 44 112 m² v katastru obce Klíнец, v sousedství Spáleného Mlýna v horním Údolí Stínů. Lesní pozemky = 23 612 m². Orná půda = 20 500 m². Více informací po telefonu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku - doporučené rozpětí 0,8 až 1,9	1,90
dopravní dostupnost -	1,30
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,30
vybavenost pozemku -	2,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 970 080	44 112	90,00	5,49	494,10

Zjištěná průměrná jednotková cena

530,42 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	4277/16	718	550,00		394 900
Celková výměra pozemků		718	Hodnota pozemků celkem		394 900

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. parc. 4277/16 lesní pozemek 1 148,80 Kč

2. Lesní porost na pozemku č. 4277/16 4 760,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 5 909,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 910,- Kč

slovy: Pěttisícdevětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 910 Kč

slovy: Pěttisícdevětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek č. 4277/16 dle LV č. 767 394 900,- Kč

Hodnota pozemku 394 900 Kč

Obvyklá cena

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisí 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 1724-64-2021 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 25.9. 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