

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1721-3-2021

Předmětem ocenění je: pozemek č. parc. 440 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené, který se nachází v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha.

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku, k.ú. Štěrboholy
Katastrální údaje : Adresa:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Štěrboholy, 110 00 Štěrboholy, Praha 10

VLASTNÍK:	Česká republika,	podíl: 1 / 1	Státní
	statek hl. m. Prahy " v likvidaci:,		
Adresa:	Turnovského 497/2, 110 00 Praha 10, Strašnice		

OBJEDNATEL:	Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci	č.j. 1721-3-2021
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
IČO:	866 33 244 Tel: 737 25 67 62 E-mail: odhadynemo@volny.cz

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



OBVYKLÁ CENA

70 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY se zvláštní specializací oceňování nemovitostí

stav ke dni: 8.1. 2021

Datum místního šetření: 8.1. 2021

za přítomnosti: majitele

počet stran: 17

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 3

stran

V Praze, dne 15.1. 2021

Jiří Kopecký

ZADÁNÍ

Znalecký úkol.

a) zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

b) Posudek bude proveden pro potřebu nabídky a prodeje formou dražby.

Zadání znaleckého posudku:

Objednávám u Vás určení obvyklé ceny pozemku č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha. Za účelem prodeje nemovitých věcí St. st. hl. m. Praha v likvidaci.

Předmětem ocenění je pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku přirozené, který se nachází v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha. Jedná se o úzký pruh pozemku, který slouží jako koryto vyschlého potoka. Přístup na pozemek je z nezpevněné komunikace, která vede okolo jižní spojky.

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).

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených ceny včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, ze dne 3.1. 2021

Snímek katastrální mapy

Objednávka zjištění obvyklé ceny nemovité věci, pozemek dle L.V. č. 2442

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, ze dne 3.1. 2021 Katastrální úřad pro Středočeský kraj,
Katastrální pracoviště Praha

Územní plán části Praha 9, Horní Počernice

Snímek katastrální mapy

Zákon č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vyhláška č. 488/2020 Sb. oceňovací Vyhláška

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Cenová mapa stavebních pozemků pro 2021

Kupní smlouva č. KUP/36/002031/2020 ze dne 20.4. 2020

Zdroj nabídek prodeje, Sreality.

Databáze realit, zavkládovaných kupních smluv s kupními cenami realizovaných transakcí.

Fotodokumentace

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 73 ze dne 3.1. 2021

Vlastník:

Česká republika

Podíl 1/1

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek hl. m. Prahy, Turnovského 497/2, Praha 10 Strašnice

Podíl 1/1

NÁLEZ

Typ pozemku:	<input 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 checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. II.,III.tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis**N á l e z**

Předmětem ocenění je pozemek dle L.V. č. 73, který je vedený pod číslem parc. č. 440 vodní plocha, koryto vodního toku přirozené, který se nachází v katastrálním území Štěrboholy, obec Praha, Hlavní město Praha.

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 73 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Jedná se o úzký pruh pozemku, který slouží jako koryto vyschlého potoka, ve výměře 233 m². Přístup na pozemek je z nezpevněné komunikace vedoucí podél jižní spojky.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku

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

1.1. Vodní plocha 440

ZNALECKÝ POSUDEK**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Pozemek č. parc. 440, k.ú. Štěrboholy
Adresa předmětu ocenění: Štěrboholy, Praha 10
110 00 Štěrboholy, Praha 10

LV: 73
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Štěrboholy
Počet obyvatel: 1 324 277

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 7\,351,00 \text{ Kč/m}^2$

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., 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.

1. Pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprav a	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	7 351,-	0,06	1,00			441,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážk a %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	440	233		441,06	102 766,98
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 233 m ²						102 766,98
Pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku - výchozí						= 102 766,98 Kč

cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku -
zjištěná cena celkem

= 102 766,98 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Vodní plocha 440

Porovnávací metoda


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 6 913 m2			
Lokalit	Praha			
a:				
Popis:	Nabízím k prodeji rovinatý pozemek mezi Dubčí a Uhříněvsí o celkové výměře 6913 m2 - orná půda. Pozemek je bez inženýrských sítí. V metropolitním plánu je veden jako pole, aktuálně Je využíván k zemědělské činnosti.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - snížení o 10% z důvodu nadsazené nabízené ceny Real Kanc. (RK záměrně nadhodnocují s ohledem na provizi)			0,90	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku - lepší poloha			1,15	
dopravní dostupnost - dobrá dopravní dostupnost			1,20	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - žádná vybavenost - přírodní koryto			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 728 250	6 913	250,00	1,06	265,00



Název:	Prodej pozemku 12 447 m2			
Lokalit	Rabakovská, Praha - Strašnice			
a:				
Popis:	Prodám pozemky v Praze, katastrální území Hostivař, LV 8015, celkem 12.447m2 . Pozemky jsou ve dvou celcích s porosty olše a dub, část je dotčena budoucí komunikací u Rabakovské, seznam parcel viz obrázek. Není na prodej po částech, nejde o stavební parcely, změny zastavitelnosti nejsou vyloučené, dlouhodobá investice.			
Koeficienty:				

redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,05		
možnost zastavění poz. -		0,95		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,95		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,15		




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 111 750	12 447	250,00	0,98	245,00

Název: Prodej pole 5 971 m²
Lokalit a: Praha 10 - Hájek u Uhříněvsi

Popis: Prodej orné půdy o celkové výměře 5971 m². Pozemky se nachází v katastrálním území Hájek u Uhříněvsi.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,95		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		0,95		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 478 400	5 971	415,07	0,62	257,34

Název: Prodej pole 5 256 m²
Lokalit a: Praha 10 - Hájek u Uhříněvsi

Popis: Prodej orné půdy o celkové výměře 5256 m². Pozemky se nachází v katastrálním

území Hájek u Uhříněvsi BPEJ 22611 a 26601. Vhodné k dlouhodobé investici.
 Finanční a právní servis máme pro Vás připravený. Více informací u makléře

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	0,85
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 989 900	5 256	378,60	0,69	261,23

Zjištěná průměrná jednotková cena **257,14 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměr a [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	440	233	258,00		60 114
Celková výměra pozemků		233	Hodnota pozemků celkem		60 114

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. parc. 440, vodní plocha, koryto vodního toku 102 767,- Kč

Výsledná cena - celkem: **102 767,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **102 770,- Kč**

slovy: Jednostodvatisícsešmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

102 770 Kč

slovy: Jednostodvatisícsemdsetmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Vodní plocha 440

60 114,- Kč

Hodnota pozemku

60 114 Kč

Obvyklá cena

70 000 Kč

slovy: Sedmdesáttisíc Kč

ZÁVĚR

Cenu jsem zjišťoval na základě zadané otázky zadavatele posudku na určení obvyklé ceny, kterou jsem pomocí dostupných podkladů jako jsou informační databáze realitních makléřů a z kupních smluv již realizovaných prodejů, dále nebylo možné zajistit kupní smlouvy u nabízených nemovitých věcí inzerované v databázi z důvodu dosud neuskutečněných převodů.

PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 73, ze dne 3.1. 2021

Snímek katastrální mapy

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

Fotodokumentace

Celková situace

Katastrální mapa orto foto

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 1721-3-2021 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 15.1. 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