

**ZNALECKÝ POSUDEK****číslo 1723-5-2021**

**Předmětem ocenění je:** pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha.

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha</b>
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa:	Krátká, 110 00 Praha 10, Strašnice

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

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Státní statek hl.m. Prahy, " v likvidaci</b>
Adresa:	Turnovského 497/2, Praha 10, Strašnice

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí</b>
Adresa:	Meinlinova 312/25, Praha 9, Koloděje 190 16
IČ: 62928627	telefon: 737 25 67 62 e-mail: odhadynemo@volny.cz

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>490 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

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

Stav ke dni: 18.03.2021 Datum místního šetření: 18.3. 2021

Za přítomnosti: majitele

Počet stran: Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 3

**Praze dne, 27.03.2021**

**Kopecký Jiří**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol.

**Předmětem ocenění je** pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha.

Oceňovaný je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Parcela nemá evidované BPEJ, ani nejsou evidována žádná omezení. Parcela se nachází ve vnitrobloku bytových domů, kde vstup do tohoto prostoru je průjezdem na č.p. 468. Parcela je obdélníkového tvaru, slouží jako zahrada pro majitele bytů v okolních bytových domech.

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 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 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 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 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).

Pro obvyklé 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 488/2020 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.

## VÝČET PODKLADŮ

### Přehled podkladů

Objednávka znaleckého posudku na pozemek parc. č. 1133/1, k.ú. Strašnice

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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 109, ze dne 15.3. 2021

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 18.3. 2021

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021

Situace předmětného území v měř. 1:8 000

Fotodokumentace

### Vlastnické a evidenční údaje

**Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 109 ze dne 15.3. 2021**

**Vlastník:**

**Česká republika**

Právo hospodařit s majetkem státu

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

## NÁLEZ

### N á l e z

**Předmětem ocenění je** pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha. Oceňovaný pozemek je umístěný ve vnitrobloku bytových domů mezi ulicemi krátká a Nad Primaskou. Pozemek je vedený v cenové mapě stavebních pozemků na mapovém listu č 61, skupina parcel č. 4233, za jednotnou cenu za metr čtvereční v ceně 6 310 Kč.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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 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			

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Nemá zajištěn přístup k nemovité věci 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 ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha

## Obsah tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní plocha č. 1133/1

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha  
Adresa předmětu ocenění: Krátká  
110 00 Praha 10, Strašnice

LV: 109  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 324 277

### 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. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha

#### Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	1133/1	217	6 310,00	1 369 270,-
Cenová mapa - celkem		217		<b>1 369 270,-</b>

**Pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha - zjištěná cena celkem = 1 369 270,- Kč**


## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Ostatní plocha č. 1133/1

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Prodej pozemku 512 m2 dle KS V 33688/2020, p.č.: 997/4			
<b>Lokalita:</b>	Mrščíkova, Praha 10 - Strašnice			
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku dle KS viz V 33688/2020			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - meziroční nárůst cen		1,10		
velikost pozemku - obdoba prodeje u malometrážních bytů, oceňovaný pozemek má menší výměru		1,15		
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 -		1,00		
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
883 300	512	1 725,20	1,26	<b>2 173,75</b>

**Název:** Prodej pozemku 216 m2 dle KS V 78988/2020-101, p.č.: 4528/6

**Lokalita:** Počernická, Praha 10 – Strašnice

**Popis:** Prodej pozemku dle KS viz V 78988/2020-101

Jedná se o pozemek v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - meziroční nárůst cen	1,10
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,15
dopravní dostupnost -	1,15
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,20



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
235 000	216	1 087,96	2,09	<b>2 273,84</b>

**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 -	0,90
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 250 000	2 233	1 903,27	1,19	<b>2 264,89</b>

**Název:** Prodej pozemku 3 173 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Pod hotelem, Praha – Strašnice

**Popis:** Praha 10 - Strašnice, PSČ 100 00, k. ú. Strašnice, kraj hlavní město Praha (03049000), pozemek parc. č. 2798/404, 2798/405, 2798/440

Pozemky se nacházejí mezi ulicemi Černokostelecká a V Olšínách. Konkrétně se pozemek p. č. 2798/440 nachází v ulici Pod Hotelem, a pozemky p. č. 2798/404 a p. č. 2798/405 tvoří zeleň mezi bloky bytových domů mezi ulicemi Dětská a Bečvářova. V docházkové vzdálenosti se nachází stanice metra A Strašnická.

Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s. p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Nemovitost je nabízena včetně všech součástí a příslušenství.

Pozemek parc. č. 2798/404 o výměře 2056 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, pozemek parc. č. 2798/405 o výměře 354 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň a pozemek parc. č. 2798/440 o výměře 763 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, obec Praha, k. ú. Strašnice, na LV č. 1962, Katastrální úřad pro Hlavní město Praha Katastrální pracoviště Praha.

V platném územním plánu města jsou pozemky situovány v území sloužícím pro bydlení, kód OB. Z hlediska územního plánu se tedy jedná o pozemky stavební.

ČP upozorňuje, že přístup z veřejné přístupných komunikací ve vlastnictví Hl.m. Praha na pozemek p. č. 2798/404 a p. č. 2798/405 přes pozemky p. č. 2798/403, p. č. 2798/14, p. č. 2798/14 a p. č. 2798/406 ve vlastnictví fyzických osob není smluvně zajištěn.

ČP upozorňuje, že Nemovitost či její část bude se souhlasem ČP dotčena revitalizací fasády přilehlého domu Bečvářova 12 plánovanou na období březen – srpen 2021 za podmínek uvedených v oznámení SVJ Bečvářova 12 ze dne 12. 1. 2021, které je jednou z příloh tohoto oznámení. Užívání Nemovitosti či její části pro tento účel není smluvně řešeno.

U pozemku p. č. 2798/440 je evidováno omezení ve formě zřízení věcného břemene podle listiny.

Nejsou evidována žádná omezení územní ochrany.

Minimální nabídková cena činí 7.100.000,- Kč.

Výše požadované kauce činí 710.000,- Kč (10% z minimální nabídkové ceny).

### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,15
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 -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 100 000	3 173	2 237,63	1,03	2 304,76



<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>2 254,31 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------------

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
ostatní plocha - jiná plocha	1133/1	217	2 250,00		488 250
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>217</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>488 250</b>

## ODŮVODNĚNÍ

Obvyklou cenu jsem určil z již prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz a databáze OctopusPro.

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha 1 369 270,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 369 270,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistašedesátdevět tisíc dvěstěšedesát Kč

<p><b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b></p> <p><b>1 369 270 Kč</b></p> <p>slovy: Jedenmiliontřistašedesátdevět tisíc dvěstěšedesát Kč</p>
---

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Ostatní plocha č. 1133/1

488 250,- Kč

**Hodnota pozemku**

**488 250 Kč**

**Obvyklá cena**

**490 000 Kč**

slovy: Čtyřistadevadesát tisíc Kč

## ZÁVĚR

### Na zadaný znalecký úkol

Ocenění pozemku č. 1133/1 ostatní plocha, jiná plocha, který se nachází v katastrálním území Strašnice, obec Praha, Hlavní město Praha.

Oceňovaný pozemek je umístěný ve vnitrobloku bytových domů mezi ulicemi krátká a Nad Primaskou. Pozemek je vedený v cenové mapě stavebních pozemků na mapovém listu č 61, skupina parcel č. 4233, za jednotnou cenu za metr čtvereční v ceně 6 310 Kč.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

### 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 1723-5-2021 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze dne 27.3. 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